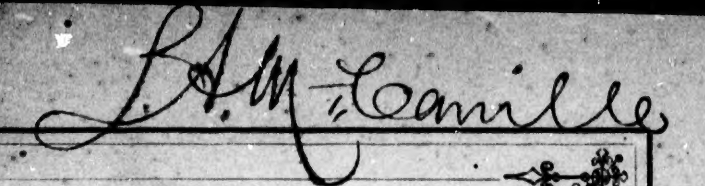




OBSERVATIONS

ET

COMMENTAIRES

SUR LES TITRES

XVII & XVIII DU CODE CIVIL DU BAS-CANADA

CONTENANT

LA LOI DES PRIVILÉGES ET HYPOTHÈQUES

ET CELLE DE

L'ENREGISTREMENT DES DROITS RÉELS

SUIVIS D'UN

Projet de loi contenant les vues de l'auteur sur les moyens à prendre pour rendre le système hypothécaire plus complet.

Par J. A. HERVIEUX

Notaire à St-Jérôme, et Registrateur du Comté de Terrebonne.

PRIX : $1,00

MONTRÉAL

C. O. BEAUCHEMIN & VALOIS, LIBRAIRES-IMPRIMEURS

237 et 239, Rue Saint-Paul

1870

OBSERVATIONS

ET

COMMENTAIRES

SUR LES TITRES

XVII & XVIII DU CODE CIVIL DU BAS-CANADA

CONTENANT

LA LOI DES PRIVILÉGES ET HYPOTHÈQUES

ET CELLE DE

L'ENREGISTREMENT DES DROITS RÉELS

SUIVIS D'UN

Projet de loi contenant les vues de l'auteur sur les moyens à prendre pour rendre le système hypothécaire plus complet,

Par J. A. HERVIEUX

Notaire à St-Jérôme, et Registrateur du Comté de Terrebonne.

PRIX : $1.00

MONTRÉAL

C. O. BEAUCHEMIN & VALOIS, LIBRAIRES-IMPRIMEURS

237 et 239, Rue Saint-Paul

1870

L'EXPOSÉ des principes de droit et de leur application est fait dans les titres du Code Civil dont il est traité dans cet ouvrage, d'une manière assez complète, en beaucoup de cas, pour rendre toute observation et tout commentaire inutiles.

Aussi ce livre ne forme-t-il pas un traité complet des lois qui y sont discutées. Il contient seulement le résumé de la jurisprudence française, d'après les meilleurs commentateurs du Code Napoléon, sur les matières qui sont identiques dans les deux Codes; quelques commentaires sur les dispositions particulières à notre Code qui ont besoin d'être éclaircies et certaines observations sur les défauts qui s'y rencontrent.

Par rapport à la discussion de ces dernières dispositions, je dois dire que j'y ai mis tout le soin possible tout en me servant des sources où elles ont été prises, et que je me suis efforcé d'en saisir le sens pratique et d'en faire saillir au besoin les défauts.

Celui qui a étudié notre système hypothécaire dans les différentes phases qu'il a parcourues depuis son

introduction dans le pays, est forcé d'avouer que tous les changements importants qui y ont été faits, dans le but de le perfectionner, sont dûs aux efforts et aux travaux de deux hommes politiques éminents, les Honorables Sir L. H. Lafontaine et Sir G. E. Cartier.

Sir L. H. Lafontaine, dans un ouvrage substantiel qui se trouve dans les mains de tout le monde, a signalé les vices et les défauts de l'ordonnance 4 V. c. 30, établissant ce système dans le pays ; et il fut remédié à quelques-uns de ces défauts par les lois statutaires des années suivantes auxquelles il prit part lui-même comme homme d'état.

Sir G. E. Cartier, par plusieurs statuts successifs, fit subir au système de nombreuses modifications, en règlant d'une manière plus rationelle les hypothèques légales et judiciaires, l'enregistrement du droit de propriété et plusieurs autres points importants ; et enfin, par l'acte 23 V. c. 59, il le compléta en pourvoyant à la confection du cadastre et de l'index aux immeubles. Cette mesure et les autres que je viens de signaler constituent un système hypothécaire tout nouveau et incontestablement supérieur à celui de l'ordonnance.

La codification a fait un tout homogène de ce système en en rassemblant les diverses dispositions éparses dans les statuts ; mais elle n'a presque rien fait pour compléter ces dispositions restées en grande partie à l'état de premier jet. Hâtons-nous de dire qu'il en devait être ainsi : il n'entrait pas et ne pouvait pas entrer dans le cadre des codificateurs de poursuivre des modifications qui, par leur nature, ne peuvent être obtenues qu'à la suite d'une étude spéciale et de longues observations.

D'un autre côté, si l'on considère l'état d'imperfection où se trouvent encore certaines lois après tout le travail que des hommes habiles se sont donné pour les codifier, on ne pourra que trouver fort restreint le nombre des lacunes du système hypothécaire qu'il suffit de combler pour le rendre relativement parfait.

Les changements nécessaires pour arriver à ce résultat, se réduisent, pour les plus importants, à ceux dont suit la substance :

Faire atteindre au grand principe de la publicité de tous les droits réels son plein développement ; perfectionner le mode d'enregistrement de manière à le faire correspondre avec le nouveau système ; rendre le droit d'hipothéquer plus effectif ; mieux régler certaines formalités concernant la confection du cadastre et, en certains cas, le rang des droits réels, et enfin pourvoir à l'organisation et à la surveillance des bureaux d'enregistrement restées jusqu'à ce jour à l'état rudimentaire.

Il est à remarquer que ces modifications et presque toutes celles que je suggère, loin d'altérer en aucune manière les parties du Code auxquelles elles se rapportent, ne tendent qu'à les expliquer ou à les compléter. On verra même que je demande le rappel de l'acte de la législature de Québec, 31 V. c. 20, en autant qu'il abroge l'article 2043 du Code Civil. Cette observation suffit pour détruire l'objection, fort juste d'ailleurs, qui pourrait être faite contre tout changement intempestif d'une disposition codifiée.

Un auteur qui ne peut être trop cité, a dit : " Quand " on prête à quelqu'un et qu'on demande une hypo- " thèque, c'est moins à lui qu'à ses champs, à ses ter- " res, à ses maisons qu'on prête." (*)

(*) Jussieux de Montluel, *Des Dettes*.

C'est de cette vérité déjà reconnue au XVII[e] siècle, qu'on est parti pour arriver à cette autre, non moins certaine, que le prêteur a besoin de connaître le degré de solvabilité de son débiteur lorsque ce débiteur est un immeuble encore plus que lorsqu'il est un homme. L'absence complète des moyens d'arriver à cette connaissance détruirait du coup le crédit foncier ; et la condition de ce crédit est absolument subórdonné à celle de ces moyens. Toute modification ayant l'effet de procurer une plus grande publicité des droits réels et d'en rendre la connaissance plus facile, est donc un véritable perfectionnement. Or, c'est à cela que tendent toutes celles que je suggère.

Convaincu de l'importance et de la nécessité de ces modifications, j'ai cru qu'après une étude constante du système et avec une longue expérience de son fonctionnement, il pouvait m'être permis de les signaler et de les soumettre à l'examen des hommes compétents. Je les ai en conséquence formulées dans un projet de loi qui se trouve à la suite de cet ouvrage.

J. A. HERVIEUX.

St-Jérôme, Février, 1870.

OBSERVATIONS ET COMMENTAIRES

SUR LES TITRES XVII ET XVIII

DU

CODE CIVIL

DU BAS-CANADA.

1980.

Quiconque est obligé personnellement est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir, à l'exception de ceux qui sont spécialement déclarés insaisissables.

SOMMAIRE :—1. *Quelle obligation a l'effet de donner un gage.*

2. *Quels effets sont insaisissables.*

1. Une obligation, pour avoir l'effet de donner un gage au créancier sur les biens du débiteur, doit être de celles qui produisent un lien de droit.

Le droit du créancier sur les biens du débiteur ne se trouve donc déterminé que par le jugement qui est prononcé par les tribunaux sur la poursuite du créancier, et ne peut être exercé qu'en vertu de ce jugement.

Dans le cas d'une obligation conditionnelle, ce droit reste en suspens comme l'obligation et en suit le sort.

2. Les biens déclarés insaisissables aux articles 556, 557, 558 et 628 du Code de Procédure Civile, sont :

1. Les lits, literies et bois de lits à l'usage de la famille du débiteur ;

2. Les vêtements ordinaires et nécessaires pour lui et sa famille ;

3. Les effets suivants doivent aussi être laissés au débiteur :

Un poële et son tuyau, une crémaillère et ses accessoires, une paire de chenets, un assortiment d'ustensiles de cuisine, une paire de pincettes et la pelle, une table, six chaises, autant de couteaux, fourchettes, cuillères, assiettes, tasses et soucoupes, un sucrier, un pot au lait, une théière, tous rouets à filer et métiers à tisser destinés à l'usage domestique, une hache, une scie, un fusil, six piéges, les rets et seines de pêche ordinairement en usage, et dix volumes ;

4. Des combustibles et comestibles suffisants pour le débiteur et sa famille, pour trente jours et n'excédant pas en tout la valeur de vingt piastres ;

5. Une vache, quatre moutons, deux cochons et leur nourriture pendant trente jours ;

6. Les outils, instruments ou autres effets ordinairement employés pour son métier jusqu'à la valeur de trente piastres ;

7. Les abeilles jusqu'à la quantité de quinze ruches ;

8. Les livres de comptes, titres de créances et autres documents en la possession du débiteur, sauf ce qui est mentionné en l'article 565 comme pouvant être saisi, savoir : Les débentures, billets promissoires, négociables ou non, actions de banques ou d'autre société commerciale ou industrielle, et autres effets payables

au porteur ou par endossement, y compris les billets de banque.

9. Les vases sacrés et effets servant au culte religieux;

10. Les provisions alimentaires adjugées par la justice;

11. Les sommes et objets donnés et légués sous la condition d'insaisissabilité;

12. Les sommes et pensions données à titre d'aliments, encore que le donateur ou le testateur ne les ait pas expressément déclarées insaisissables; en observant pourtant que les provisions alimentaires et les choses données comme aliments peuvent être saisies et vendues pour dettes alimentaires;

12. Les gages et salaires non échus;

13. La solde et la pension des militaires et des marins sur les vaisseaux de l'état;

14. Le salaire des fonctionnaires publics;

15. Le casuel et les honoraires dus aux ecclésiastiques et ministres du culte, à raison de leurs services actuels, et les revenus des titres cléricaux;

16. Enfin le salaire des instituteurs.

En vertu de l'acte provincial 31 V. c. 20, les effets suivants en outre de ceux réservés par les trois premiers paragraphes de l'article 556 C. P. C., sont insaisissables contre un occupant de lot du gouvernement (*settler*), soit en vertu d'un billet de location ou dans les dix ans qui suivent l'émission de la patente, savoir :

Tout combustible, viande, poisson, farine et légumes nécessaires destinés à l'usage de la famille, pas plus que suffisants pour la consommation ordinaire du débiteur et de sa famille pendant trois mois;

Deux chevaux ou deux bœufs de labour, quatre vaches, six moutons, quatre cochons, huit cents bottes de foin, les autres fourrages nécessaires pour compléter l'hivernement de ces animaux et les grains nécessaires à l'engraissement d'un cochon et à l'hivernement des trois autres ;

Les voitures et autres instruments d'agriculture.

Ce statut contient aussi une disposition donnant droit au débiteur, lorsque ses effets excèdent la quantité exemptée de saisie, de choisir sur le tout ce qui est à sa convenance jusqu'au montant de l'exemption.

1984.

Les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers, et dans le cas de concours, le prix s'en distribue par contribution, à moins qu'il n'y ait entr'eux des causes légitimes de préférence.

SOMMAIRE : — *Il n'existe aucune préférence entre les créanciers communs.*

Les biens du débiteur étant augmentés des valeurs pour lesquelles il s'est endetté et les comprenant, il est juste que les créanciers aient un gage commun sur ces biens pour le recouvrement de leurs créances.

Entre ces créanciers il ne doit y avoir aucune préférence parce qu'ils se sont reposés sur la solvabilité apparente du débiteur pour contracter avec lui, et que chacun d'eux a contribué à former l'actif du débiteur autant que les autres eu égard au montant de sa créance. Aussi, lors de la discussion des biens du débiteur, chacun des créanciers concourt également dans le prix de ces biens au *pro rata* du montant de sa créance.

Voilà pour la règle générale. L'article suivant n'est qu'une exception à cette règle.

1982.

Les causes légitimes de préférence sont les priviléges et les hypothèques.

Sommaire :—*La préférence est légitime quand elle procède d'une cause juste.*

Un commentateur du Code Napoléon dit fort énergiquement, qu'en établissant des causes de préférence le Code ne fait que légitimer des passedroits (1).

A première vue, il paraît en effet fort injuste, en admettant les raisons de concours énoncées à l'article précédent, d'accorder la préférence à un créancier sur un autre ; mais lorsqu'on veut aller au fond des choses, on ne tarde pas à se convaincre du contraire.

En effet, il est impossible de ne pas reconnaître l'existence de causes légsitime de préférence fesant exception à la règle générale du concours. Par exemple, en accordant la préférence au vendeur sur la chose vendue pour le paiement du prix de vente, et au constructeur sur son ouvrage pour le paiement de son salaire, on ne fait que consacrer un principe d'équité qui ne permet pas au débiteur ou à ses créanciers de s'approprier la chose d'autrui sans en donner l'équivalent.

Il en est de même de tous les priviléges reconnus par le Code. Ils dérivent de la qualité de la créance et ont tous une cause juste, soit qu'ils procèdent de la nature de la créance ou de la faveur qui y est attachée.

---

(1) Tissandier, *Priv. et Hyp. D. P.*

1983.

Le privilége est le droit qu'à un créancier d'être préféré à d'autres créanciers suivant la cause de sa créance. Il résulte de la loi et est indivisible de sa nature.

SOMMAIRE : —*Le privilége procède de la cause de la créance ; une créance simple ne peut pas être payée par privilége ; elle peut devenir privilégiée en certains cas.*

Le privilége est un droit réel sur une chose et sur le prix de cette chose. Il est attaché à la nature de la créance *ex causâ*, ce qui le distingue de l'hypothèque, qui ne doit son existence qu'à la convention, sauf certains cas spécifiés par la loi.

Il suit de là qu'on ne peut valablement stipuler qu'une créance simple sera payée par privilége (1).

Un créancier ordinaire peut, à la vérité, exercer une espèce de privilége sur la chose à lui donnée en gage ; mais ce privilége n'en est pas un véritable puisqu'il n'existe que sur cette chose seulement et n'est assuré que par la possession qu'a le gagiste de cette chose.

Une créance simple peut pourtant devenir privilégiée par l'espèce de novation qu'en fait le débiteur en chargeant l'acquéreur de sa chose de payer son créancier à même le prix de vente.

---

(1) Pannier, *T. des Hyp. p.* 4.
Tessandier, *Priv. et Hyp. p.* 5.

1984.

Entre les créanciers privilégiés la préférence se règle par les différentes qualités des priviléges ou par la cause des créances.

Sommaire :—*Classement des préférences entre privilégiés.*

Les priviléges ayant été créés pour une raison d'équité, c'est pour la même raison qu'on a été obligé d'établir des préférences entre ces préviléges d'après la qualité des créances ou à raison de leur cause.

Notre Code, en cela préférable au Code Napoléon qui se contente de diviser les priviléges en généraux et en particuliers sur certains meubles sans leur assigner de rang, détermine ce rang d'une manière claire et lucide par les articles 1993 ct suivants, en prenant pour base l'ordre suivant :

1. Dépenses faites dans l'intérêt commun des créanciers;

2. Dépenses faites pour la conservation de la propriété ;

3. Nantissement ;

4. Faveur accordée à certaines créances par motif d'humanité ou d'ordre public.

Il suffira de transcrire ces articles en les accompagnant des quelques remarques qui pourront être nécessaires.

1985.

Les créanciers privilégiés qui sont dans le même rang sont payés par concurrence.

1986.

Celui qui a acquis subrogation aux droits du créancier privilégié exerce le même droit de préférence.

Cependant ce créancier est préféré pour ce qui lui reste dû, aux subrogés envers qui il ne s'est pas obligé à fournir et faire valoir le montant pour lequel la subrogation est acquise.

1987.

Ceux qui ont simple subrogation légale aux droits d'un même créancier privilégié sont payés par contribution.

1988.

Les cessionnaires de différentes parties d'une même créance privilégié sont aussi payés par concurrence si leurs transports respectifs sont faits sans le garantie de fournir et faire valoir.

Ceux qui ont obtenu transport avec cette garantie sont payés par préférence aux autres, ayant égard néanmoins entr'eux à la date de la signification de leurs transports respectifs.

1574.

La vente d'une créance ou autre droit en comprend les accessoires, tels que cautionnements, privilèges et hypothèques.

2127.

Toute cession ou transport volontaire ou judiciaire de créances privilégiées ou hypothécaires doit être enregistrée au bureau d'enregistrement où le titre créant la dette a été enregistré.

Un double du certificat de l'enregistrement doit être fourni au débiteur avec la copie du transport.

A défaut de l'accomplissement de ces formalités, la cession au transport est sans effet à l'encontre d'un cessionnaire subséquent qui s'est conformé aux prescriptions i-dessus.

Toute subrogation aux mêmes droits consentie par acte authentique ou sous seing privé doit être également enregistrée et signifiée.

Si la subrogation est acquise de plein droit, l'enregistrement s'en fait par la transcription de l'acte dont elle résulte avec déclaration à cet effet.

Mention du transport ou de la subrogation doit être faite à l'entrée du titre constituant la dette, renvoyant au numéro de l'entrée du transport ou subrogation.

1574.

L'acheteur n'a pas de possession utile à l'encontre des tiers tant que l'acte de vente n'a pas été signifié et qu'il n'en a pas été délivré copie au débiteur ; il peut cependant être mis en possession par l'acceptation du transport que fait le débiteur : sauf les dispositions contenues en l'article 2127.

SOMMAIRE :— 1. *Les articles cités ne contiennent qn'une seule disposition générale ; tous les créanciers au même rang concourent ; le cessionnaire et le subrogé jouissent du prévilége et lorsque la dette est divisée ils concourent à moins de garanties différentes, car dans ce cas la plus forte exclut la plus faible ; cette dernière règle n'est pas dans le Code Napoléon. Observations sur cette règle.*

2. *Entre plusieurs cessionnaires partiels d'une même créance, ceux qui font signifier les premiers sont préférés. Observations.*

3. *Une subrogation peut être faite par acte authentique ou sous seing privé. Observations.*

4. *Toute cession ou transport de deniers doit être enregistré. Observations sur l'effet de cet enregistrement.*

5. *Comment devrait être signifié le transport d'une créance sur un fonds passé en mains tierces.*

1. Les articles 1986, 1987 et 1988 ne sont qu'une suite de l'article 1985. Tous ces articles n'en forment véritablement qu'un seul qui règle et détermine les droits des créanciers privilégiés qui sont au même rang ou qui possèdent chacun une portion d'une même créance privilégiée.

L'article 1985 décide que les créanciers qui sont au même rang ont droit à la concurrence.

Pareillement celui qui se trouve aux droits d'un créancier privilégié par transport ou par subrogation conventionnelle ou légale, exerce le même privilége que le créancier originaire, et lorsqu'une créance privilégiée est transportée par parties à plusieurs cessionnaires, ils concourent tous ensemble.

Cependant il se trouve décidé en substance par l'article 1988, que le créancier qui transporte une partie de sa créance avec une garantie plus faible que celle de fournir et faire valoir, est encore préféré au cessionnaire pour l'autre partie ;

Et explicitement, que, de plusieurs cessionnaires de parties d'une même créance, ceux qui ont stipulé la garantie de fournir et faire valoir sont préférés aux autres.

Ces deux exceptions aux dispositions générales établies par les articles 1986 et 1988, constituent la première différence notable qui existe entre notre Code et le Code Napoléon qui n'admet pas ces distinctions.

On voit, par le rapport des codificateurs, qu'ils ont adopté ces deux exceptions pour éviter les difficultés occasionnées par leur absence du Code Napoléon et qu'ils considèrent ces exceptions comme ressortant de l'ancien droit.

On peut douter de l'exactitude de ce dernier point.

Il est admis par tous les auteurs et par le Code luimême, à l'article 1574, que le cédant qui transporte avec la garantie de droit on même avec la simple garantie de faits et promesses, ne laisse pas de transporter toutes les voies de sûreté inhérentes à sa créance et que le cessionnaire, à partir de la signification du

transport, se trouve de plein droit subrogé dans tous les priviléges et actions du cédant (1).

En conséquence lorsque le cédant transporte une partie de sa créance avec une garantie plus faible que celle de fournir et faire valoir, il n'en transporte pas moins un droit au privilége, eu égard au montant transporté, et il doit concourir avec le cessionnaire qui autrement se trouverait, en cas de déficit, frustré de ses deniers par le cédant ; et, en dépit de l'exception du Code, lorsque la garantie de fournir et faire valoir a été consentie, il n'y a plus de concours possible entre le cédant et le cessionnaire, non pas, il est vrai, à raison d'une différence de privilége entr'eux, mais parce que le cédant est, dans ce cas, personnellement tenu de garantir le cessionnaire.

Le concours devrait aussi toujours être admis entre plusieurs cessionnaires de différentes parties d'une même créance privilégiée, sans égard aux différentes garanties de leurs transports. La garantie du transport ne peut que déterminer la position personnelle du cédant vis-à-vis du cessionnaire, et l'espèce de recours que ce dernier peut exercer contre lui en cas de perte et n'influe en rien sur le privilége lui-même. Pour qu'une préférence pût exister entre ces cessionnaires d'après la garantie du transport de chacun d'eux, il faudrait que cctte garantie eût l'effet soit de changer la nature du privilége en le fesant primer sur lui-même en faveur de ceux des cessionnaires qui auraient droit à la garantie de fournir et faire valoir et au

---

(1) Pothier, *Proc. Civ.* p. 234, *Vente*, p. 670 *et suiv.*, *C. d'Orl.* p. 757.
Ferrière sur Paris, *Art.* 108, *Dic. de D. Vo. sub. conv.*
Jussieux de Montluel, p. 457.
Lacombe, *Vo. Transp.*, *Vo. sub. conv.*

détriment de ceux qui ne l'auraient pas, soit de donner aux premiers tout ce privilége pour sûreté des parties de la créance qui leur sont transportées, ce qui est également inadmissible. Le fait implicitement admis par le Code que le cédant qui a déjà transporté une partie de sa créance avec garantie de fournir et faire valoir, peut encore transporter le reste avec la même garantie, en est une preuve certaine et suffit pour faire rejeter ces deux hypothèses. En effet en les admettant il faudrait dire dans un cas que le cédant peut transporter plus qu'il ne possède lui-même, et dans l'autre qu'il pourrait altérer et diminuer par des transports subséquents les droits acquis d'un premier cessionnaire.

Cette législation détruit tout l'effet du privilége en le morcelant et le soumettant à l'effet d'une garantie qui lui est tout à fait étrangère. Elle livre aussi les premiers cessionnaires à l'arbitraire du cédant, qui peut, même lorsqu'il est privé du concours par l'effet de la garantie de fournir et faire valoir, changer la face des choses et faire revivre ce concours en cédant, par transport vrai ou simulé, le reliquat de sa créance avec la même garantie. C'est donner au cédant un moyen frauduleux il est vrai, mais d'un accomplissement facile, d'obliger à sa place les premiers cessionnaires à la garantie des derniers, en s'obligeant envers ceux-ci à la garantie de fournir et faire valoir.

Au reste, il y a une différence notable entre la simple subrogation, légale ou conventionnelle, et le transport. Dans la subrogation le créancier et le subrogé ne transigent pas : c'est pour son propre avantage ou pour l'avantage d'un tiers avec lequel il a transigé que le subrogé paie le créancier et ce dernier ne fait que recevoir du subrogé ce qu'il eût pu exiger du

débiteur lui-même Il est donc juste qu'il soit encore préféré au subrogé pour le reliquat de sa créance, à moins qu'il ne se soit engagé envers lui à la garantie de fournir et faire valoir, garantie qu'il n'a pu donner sans bonne considération.

Mais tout au contraire de la subrogatiou, le transport ne se fait que par transaction entre le cédant ou vendeur et le cessionnaire ou acquéreur. Ce dernier a payé au vendeur sans y être tenu ou intéressé autrement que par la transaction qu'il a faite avec lui, une somme équivalente à la partie de la créance qui lui a été cédée. Quelle que soit la garantie du transport, il devrait se trouver saisi, de plein droit, de la portion de créance qui lui est transportée avec tous les droits et priviléges qui y sont attachés, à moins de convention contraire. La règle qu'on ne peut subroger contre soi-même, règle très-juste lorsqu'elle est appliquée à la subrogation, ne peut pas s'appliquer au transport, car ce n'est pas subroger contre soi-même que de subroger de son propre mouvement et pour son propre avantage.

2. On voit difficilement la raison qui a pu porter les codificateurs à accorder la préférence à ceux d'entre plusieurs cessionnaires de parties d'une même créance qui ont fait signifier leurs transports les premiers. Etant admis que chacun des cessionnaires jouit d'un droit égal au privilége eu égard au montant qui lui a été transporté, aucun d'eux ne devrait souffrir ni bénéficier du manque de saisine de l'un d'eux provenant de la signification postérieure de son transport ; il importe peu au cessionnaire partiel que la portion de la somme qui ne lui a pas été transportée passe en mains tierces ou non, sa position restant toujours la même en quelques mains que cet excédant se trouve. Ce défaut

devrait donc seulement préjudicier au cessionnaire en défaut vis-à-vis d'un cessionnaire subséquent de la même somme ou de la même portion de somme divisée (1).

3. Par un ajouté de la législature à l'article 1155, on peut indifféremment faire une subrogation par acte authentique ou par acte sous seing privé;

L'article 2127 établit que toute subrogation conventionnelle, par acte authentique ou sous seing privé, doit être enregistrée et signifiée ;

Et d'après l'article 1571, pour que la signification soit valable, il faut qu'une copie de l'acte signifié soit laissée au débiteur.

Ces différentes dispositions sont évidemment contradictoires. L'obligation de délivrer au débiteur une copie de l'acte signifié devient impossible si cet acte est sous seing privé, aucune copie valable de cet acte ne pouvant être faite.

Cette faculté de subroger valablement par acte sous seing privé est encore incompatible avec les dispositions du Code relativement à la radiation des droits réels.

En effet, le subrogé par acte sous seing privé ne peut forcer le débiteur au paiement à moins qu'il ne soit en état de produire au registrateur une preuve de la subrogation suffisante pour obtenir la radiation, ce qui lui est impossible, la subrogation sous seing privé ne fesant pas foi par elle-même. L'acte de subrogation ne pourrait pas, non plus, être prouvé devant le registrateur comme le sont les permis de radier sons seing

---

(1) Troplong, *No*. 89 *et* 366.
Grenier, p. 227.
Pannier, *des Hyp*. p. 5.

privé, le registrateur n'étant nullement autorisé par le Code à recevoir cette preuve.

Le fait de l'enregistrement préalable de l'acte de subrogation sous seing privé ne suffit pas, non plus, pour autoriser le registrateur à radier, car l'enregistrement d'un acte ne change en rien cet acte quant à son authenticité.

Indépendamment de toutes ces raisons on peut dire que cette nouvelle législation n'était nullement nécessaire et que loin de remédier à quelqu'inconvénient, elle tend à diminuer les prérogatives de la profession de notaire qui pourtant n'étaient pas déjà trop fortes, et à altérer sensiblement nos lois antérieures quant à la forme des actes et à leur preuve.

4. L'article 2127 rend obligatoire l'enregistrement de toute cession ou transport de deniers, volontaire ou judiciaire, affectant un immeuble.

Cette mesure a pour but de mettre en garde les tiers et d'empêcher les transports frauduleux.

L'obligation de fournir au débiteur un double du certificat d'enregistrement, a été imposée dans le but de fournir au débiteur la preuve que le cessionnaire s'est conformé à toutes les prescriptions de la loi et qu'il peut utilement payer à ce dernier.

La mention de l'enregistrement du transport ou de la subrogation à la marge de l'enregistrement de la créance est d'un grand avantage et offre une référence instantanée.

5. Dans le cas du transport d'une créance privilégiée ou hypothécaire sur un fonds passé en mains tierces, le Code, en cela d'accord avec le Code Civil français, ne prescrit que la signification au débiteur personnel. Cependant la jurisprudence actuelle en France est

que, dans ce cas, le transport doit être signifié au tiers détenteur au lieu de l'être au débiteur personnel. (1)

Il serait très-désirable que ce point fût réglé de manière à rendre obligatoire la signification du transport à tous ceux qui, au temps du transport, peuvent être obligés au paiement de la créance transportée, tels que les débiteurs personnels, les tiers détenteurs et les cautions.

Quant à ceux qui acquièrent des droits au fonds hypothéqué, postérieurement au transport, ils se trouvent suffisamment sauvegardés par l'obligation du cessionnaire de faire enregistrer son transport.

1990.

Les créanciers et légataires qui ont droit à la séparation du patrimoine du défunt conservent à l'égard des créanciers de ses héritiers ou légataires un droit de préférence et tous leurs privilèges sur les biens de la succession qui peuvent être affectés à leur créance.

La même préférence a lieu dans les cas énoncés aux articles 802 et 966.

802.

Les créanciers du donateur ont droit à la séparation de son patrimoine d'avec celui du donataire dans les cas où celui-ci est tenu de la dette, suivant les règles sur la séparation des patrimoines en matières de succession exposées au titre précédent.

2106.

Les créanciers ou légataires qui demandent la séparation de patrimoine conservent la préférence sur les biens de leur débiteur décédé, à l'encontre des créanciers des héritiers ou représentants légaux de ce dernier, pourvu qu'ils enregistrent dans les six mois du décès de leur débiteur les droits qu'ils ont contre sa succession. Cet enregistrement se fait au moyen d'un avis ou bordereau énonçant la nature et le montant de leurs créances et désignant les immeubles qui peuvent y être affectés.

---

(1) Sirey, *Art.* 1960, *No.* 20.

966.

Si le grevé était débiteur ou créancier du substituant et a par son acceptation en qualité d'héritier ou de légataire universel ou à titre universel fait confusion en sa personne de sa dette ou de sa créance, cette dette ou cette créance revivent entre l'appelé et le grevé ou ses héritiers, lors de la restitution des biens substitués, nonobstant cette confusion considérée comme temporaire, sauf les intérêts jusqu'à l'ouverture, pour lesquels la confusion subsiste.

Le grevé ou ses héritiers ont droit à la séparation des patrimoines dans l'exercice de leurs créances, et ils peuvent retenir les biens jusqu'au paiement.

SOMMAIRE :— 1. *En quels cas et comment la séparation peut-elle être demandée.*

2. *Comment doit s'entendre l'obligation de faire enregistrer des créanciers et légataires demandant la séparation. Effet de cet enregistrement par rapport aux créanciers entr'eux.*

1. Les biens du débiteur étant le gage commun de ses créanciers, et la succession n'étant que la transmission des droits actifs et passifs d'un défunt en la personne de ses héritiers, ces derniers ne sont saisis de ces biens que sujets au même gage en faveur des créanciers du défunt qui peuvent toujours exiger que ces biens soient assujettis distinctement au paiement de leurs créances et séparés pour cette fin de ceux des héritiers.

Ce droit de séparation constitue un véritable privilége en faveur des créanciers et légataires d'un défunt. Il leur est surtout avantageux lorsqu'il n'y a que des biens meubles dans la succession, car ces biens n'ayant pas de suite, ils ne peuvent conserver leur privilége qu'en en demandant la séparation.

Pour la même raison les créanciers chirographaires du défunt ont intérêt à demander cette séparation lors même que la succession ne serait composée que d'immeubles.

Un créancier du défunt dont la créance est suspendue par une condition, peut exiger des créanciers de l'héritier qui sont payés sur les biens de la succession, qu'ils donnent caution et s'obligent de rapporter le montant qu'ils reçoivent si la condition arrive.

L'héritier ne peut être forcé à la séparation des choses qui lui ont été données entre-vifs par le défunt, sauf les cas prévus par l'article 802 (1).

La novation que ferait un créancier du défunt en acceptant un titre nouvel de l'héritier lui ferait perdre le droit de demander la séparation.

Mais un créancier ou un légataire peut, sans perdre ce droit, faire toute interpellation judiciaire nécessaire pour rendre son titre exécutoire ou interrompre la prescription (2).

2. L'obligation où sont les créanciers et légataires d'un défunt qui demandent la séparation de faire enregistrer dans les six mois de la mort de leur débiteur leurs droits contre sa succession, ne doit s'entendre que comme ayant rapport aux immeubles, car il est évident qu'il suffit aux créanciers de demander la séparation pour être préférés aux creanciers de l'héritier dans la succession mobilière du défunt.

Le Code ne détermine pas d'une manière explicite la position respective de deux créanciers dont l'un est inscrit postérieurement à l'autre dans les six mois ou dont l'un est inscrit dans les six mois et l'autre après ce délai.

---

(1) Pothier, *tr. des Suc. Ch.* 5, *Art.* 4, p. 241.
(2) Pothier, *tr. des Suc. Ch.* 5, *Art.* 4, p 241 *et* 242.
Sirey, 2111, 959, 15.

Néanmoins, dans le premier cas, on voit assez clairement qu'ii est indifférent qu'un créancier soit inscrit avant ou après un autre pourvu qu'il le soit dans les six mois, et que tous les créanciers inscrits dans ce délai viennent en concurrence.

Il n'y a pas plus de raison de douter dans le second cas, pourvu que le créancier retardataire ne se soit pas laissé primer par un créancier de l'héritier. Le délai de six mois n'est pas un terme fatal mais seulement une sauvegarde accordée aux créanciers du défunt contre ceux de l'héritier; la position des créanciers ne se trouve changée en rien par le fait que quelques-uns d'entr'eux n'auraient requis l'inscription de leurs créances qu'après le délai expiré, pourvu qu'aucun d'eux ne soit déchu de son privilége par l'enregistrement préalable d'un créancier de l'héritier, car dans ce cas il est évident qu'il serait exclu du concours.

1991.

La règle concernant les créanciers d'une société et ceux des associés individuellement est exposée en l'article 1899 et dans l'acte concernant la faillite 1864.

1899.

Les biens de la société doivent être employés au paiement des créanciers de la société de préférence aux créanciers particuliers de chaque associé, et si ces biens se trouvent insuffisants pour cet objet, les biens particuliers de chacundes associés, sont aussi affectés au paiement des dettes de la société, mais seulement après le paiement des créanciers particuliers de tels associés séparément.

Sommaire :—*Droits des créanciers d'une société et des créanciers particuliers des associés d'après l'acte de la faillite* 1864.

Par l'acte concernant la faillite, après que les dividendes sont déclarés, il est déterminé quels sont les

créanciers qui ont droit à ces dividendes en la manière suivante :

Lors de l'exécution d'un acte de cession ou de l'émission d'un bref de saisie sous cet acte, les dettes du failli alors échues prennent rang contre ses biens.

Celles qui ne sont pas encore échues prennent aussi rang ; mais elles sont sujettes à la diminution des intérêts calculés jusqu'aux échéances respectives.

Celui qui, comme caution du débiteur ou autrement obligé, paie une dette du failli, prend la place du créancier payé en prouvant la créance de ce dernier si cette preuve n'est pas déjà faite.

Lorsque la réclamation d'un créancier est fondée sur un contrat suspendu par une condition qui ne doit pas être déterminée avant la déclaration du premier dividende, il est réservé un dividende sur le montant de cette réclamation jusqu'à ce que la condition arrive.

Cependant si le juge trouve que cette réserve cause un retard trop considérable, il peut, aussi longtemps que la valeur n'en est pas fixée entre le réclamant et le syndic, ordonner à ce dernier de rendre sentence sur la valeur de la réclamation conditionnelle et cette valeur ainsi déterminée par le syndic agissant en la manière prescrite par le statut, prend rang parmi les dettes payables.

Lorsque le failli est endetté personnellement et comme membre d'une société, la dette contractée pour lui-même est préférée aux dettes de la société sur ses biens particuliers, mais n'est payée qu'après ces dernières sur les biens de la société.

Lorsqu'il est endetté comme membre de deux sociétés, les dettes qu'il a contractées comme membre d'une

société sont préférées sur les biens de cette société aux dettes qu'il a contractées comme membre de l'autre société.

Les commis et employés de commerce du failli sont colloqués de préférence à tous autres pour un montant d'arrérages de salaire n'excédant pas trois mois.

Hors ce cas, le privilége de chaque créancier n'est pas changé par l'acte de faillite.

1992.

Les priviléges peuvent être sur les biens meubles ou sur les immeubles, ou enfin sur les biens meubles et immeubles à la fois.

1993.

Les priviléges peuvent être sur la totalité des biens meubles ou sur certains biens meubles seulement.

1994.

Les créances privilégiées sur les biens meubles sont les suivantes, et lorsqu'elles se rencontrent elles sont colloquées dans l'ordre de priorité et d'après les règles ci-après, à moins qu'il n'y soit dérogé par quelque statut spécial :

1. Les frais de justice et toutes les dépenses faites dans l'intérêt commun ;
2. La dîme ;
3. La créance du vendeur ;
4. Les créances de ceux qui ont droit de gage ou de rétention ;
5. Les frais funéraires ;
6. Les frais de la dernière maladie ;
7. Les taxes municipales ;
8. La créance du locateur ;
9. Les gages des serviteurs et les créances des fournisseurs ;
10. La Couronne pour créances contre ses comptables.

Les priviléges rangés sous les numéros 5, 6, 7, 9 et 10, s'étendent à tous les biens meubles du débiteur, les autres sont spéciaux et n'ont d'effet qu'à l'égard de quelques objets particuliers.

1995.

Les frais de justice sont tous les frais faits pour la saisie et vente des biens meubles et ceux des opérations judiciaires qui ont pour objet de fournir aux créanciers généralement le moyen d'obtenir le paiement de leurs créances.

1996.

Les dépenses faites dans l'intérêt de la masse des créanciers comprennent celles qui ont servi à conserver le gage commun.

1997.

La dîme est privilégiée sur celles des récoltes qui y sont sujettes.

1998.

Le vendeur d'une chose non payée peut exercer deux droits privilégiés :

1. Celui de revendiquer la chose ;
2. Celui d'être préféré sur le prix.

Dans les cas de faillite ces droits ne peuvent être exercés que dans les quinze jours qui suivent la vente.

1999.

Pour exercer cette revendication, quatre conditions sont requises :

1. Que la vente ait été faite sans terme ;
2. Que la chose soit entière et dans le même état ;
3. Qu'elle ne soit pas passée entre les mains d'un tiers qui en ait payé le prix ;
4. Que la revendication soit exercée dans les huit jours de la livraison ; sauf la disposition relative à la faillite et contenue en l'article qui précède.

2000.

Si la chose est vendue pendant l'instance en revendication, ou si lors de la saisie de la chose par un tiers, le vendeur est encore dans les délais et la chose dans les conditions prescrites pour la revendication, le vendeur est privilégié sur le produit à l'encontre de tous autres créanciers privilégiés ci-après mentionnés.

Si la chose est encore dans les mêmes conditions, mais que le vendeur ne soit plus dans les délais, ou ait donné terme, il conserve le même privilége sur le produit excepté à l'égard du locateur et du gagiste.

2001.

Le rang de ceux qui ont le droit de gage ou de rétention s'établit suivant la nature du gage ou de la créance. Ce privilége n'a lieu cependant qu'en autant que le gage ou droit de rétention subsiste, ou pouvait être réclamé au temps où la chose a été saisie si depuis elle a été vendue.

2002.

Les frais funéraires privilégiés comprennent seulement ce qui est de convenance à l'état et à la fortune du défunt, et se prennent sur tous les biens meubles du défunt.

Le deuil de la veuve en fait partie sous la même restriction.

2003.

Les frais funéraires et de dernière maladie comprennent ceux des médecins, des apothicaires et des garde-malades pendant la maladie dont le débiteur est mort et se prennent sur tous les biens meubles du défunt.

Dans le cas de maladie chronique le privilége n'a lieu que pour les frais pendant les derniers six mois qui ont précédé le décès.

2004.

Les taxes municipales qui sont préférées à toutes les autres créances privilégiées ci-après mentionnées sont les taxes personnelles et mobilières que certaines municipalités peuvent imposer et celles auxquelles des lois spéciales donnent semblable préférence.

2005.

Le privilége du locateur s'étend à tout le loyer échu et à échoir en vertu d'un bail en forme authentique ; si le bail n'est pas en forme authentique le privilége n'existe que pour trois termes échus et pour tout ce qui reste de l'année courante.

2006.

Les domestiques et engagés ont ensuite droit d'être colloqués par préférence sur tous les biens meubles du débiteur pour ce qui peut leur rester dû de salaire n'excédant pas un an échu au jour de la saisie ou du décès.

Les commis, apprentis et compagnons ont la même préférence mais seulement sur les marchandises et effets qui se trouvent dans le magasin, échoppe ou boutique, où leurs services étaient requis pour un terme d'arrérages n'excédant pas trois mois.

Ceux qui ont fourni les provisions ont également privilége concurremment avec les domestiques et engagés pour leurs fournitures pendant les douze derniers mois.

2007.

Les priviléges sur les bâtiments, leurs cargaisons et le fret sont déclarés au titre: Des bâtiments marchands.

2008.

D'autres règles relatives à l'ordre de collocation de certaines créances privilégiées se trouvent au Code de Procédure Civile.

SOMMAIRE :— 1. *Quels frais sont réputés frais de justice et dans quel ordre ils sont colloqués.*

2. *Pour quelles créances la couronne a privilége.*

3. *Quels sont les droits du propriétaire d'une chose passée en mains tierces à titre de louage ou de gage ou par suite de vol, lorsque cette chose est vendue.*

4. *De l'ordre observé entre ceux qui ont droit de gage ou de rétention.*

5. *Quels frais sont réputés frais funéraires et de dernière maladie.*

6. *Du privilége du locateur et des objets qui sont censés garnir les lieux.*

1. On doit comprendre au nombre des frais de justice tous ceux qui sont faits dans l'intérêt commun des

créanciers, pour la conservation de la créance ou du gage et pour la liquidation des biens du débiteur.

Ainsi les frais d'inventaire, de saisie, de vente, etc., sont privilégiés ; mais les frais d'inventaire ne priment point le propriétaire parce qu'il n'en a pas besoin pour conserver son gage.

Les frais faits pour interrompre une prescription sur le point d'exister ou pour écarter une demande en revendication du gage commun des créanciers sont aussi privilégiés (1).

Le Code de Procédure Civile fixe l'ordre de collocation des frais de justice en la manière suivante :

1. Les frais de saisie et de vente ;

2. Les taxes dues sur les deniers prélevés ou consignés ;

3. Les honoraires de l'officier qui reçoit les deniers prélevés ou consignés.

4. Les honoraires sur le rapport de distribution ;

5. Ceux dus au procureur poursuivant la distribution ;

6. Les frais postérieurs au jugement encourus pour arriver à la saisie et à la vente, et suivant la priorité de date et de privilége lorsqu'il y a plusieurs saisissants ;

Les frais du premier saisissant ont la préférence sur ceux faits par un second saisissant.

Néanmoins si deux brefs d'exécution ou plus sont délivrés sur des jugements rendus le même jour contre le même débiteur, les frais en sont payés par concurrence ;

7. Les frais des scellés et inventaires ordonnés par le tribunal.

(1) Pannier, *des Hyp*. p. 28.
Tarrible, T. 1, p. 175.

8. Le demandeur dans l'action est ensuite payé de ses frais d'action comme dans une cause non contestée sans enquête.

2. La Couronne est préférée à tous autres créanciers sur le produit des meubles assujettis par des statuts spéciaux aux droits suivants :

Droits de douane ;

Droits d'excise ;

Droits imposés sur les bois coupés ;

Droits de péages ;

Droits d'inspection sur les vaisseaux, chemins de fer et autres.

En l'absence de privilége spécial, la Couronne est toujours préférée aux créanciers chirographaires.

3. Celui qui ayant prêté, loué ou donné en gage sa chose n'en a pas empêché la vente, a droit d'en toucher le produit immédiatement après les priviléges accordés par les articles 1995 et 1996, ceux de la Couronne et celui du locateur.

Le propriétaire d'une chose qui lui a été volée est dans le même cas.

4. L'ordre suivant est observé entre ceux qui ont droit de gage ou de rétention sur la chose vendue :

Le voiturier ;

L'hôtelier ;

Le mandataire ou consignataire ;

Le commodataire ;

Le dépositaire ;

Le gagiste ;

L'ouvrier sur les choses qu'il a réparées ;

L'acheteur évincé en vertu d'un droit de reméré pour le remboursement du prix et de ses impenses. (1)

---

(1) C. p. c., *Art.* 606 et *s.*, p. 162.

5. Les frais funéraires et de dernière maladie comprennent les créances du boucher, du marchand de bois et de l'épicier pour tout article nécessaire par eux fourni au malade pour son traitement et son entretien pendant sa maladie.

Ils comprennent aussi le salaire des garde-malades, la garde du corps, le cercueil, la tenture, l'ouverture de la fosse et les dépenses de l'église, le deuil de la veuve et même celui des domestiques lorsque l'état des familles et les convenances l'exigent. (1)

Mais ces frais ne doivent s'entendre que de ceux de la maladie dont le débiteur est mort.

Le privilége n'existerait nullement si le débiteur après quelques mois de maladie, recouvrait la santé et mourait ensuite subitement ou d'une autre maladie de peu de durée (2).

6. L'authenticité du bail n'étant requise que pour en rendre la date certaine, on devrait accorder au locateur dont le bail, quoique sous signature privée, a une date certaine, le même privilége qu'a celui dont le bail est authentique.

C'est le sens de l'article 2102 du Code Napoléon.

Au nombre des objets qui garnissent les lieux et sont sujets au privilége du locateur se rangent la vaisselle d'argent et les objets de marchandises.

---

(1) Ferrière, *Dic. de droit, Vo., frais fun.*
Pothier, *C. d'Orl., des arr. et ex.* § IX, *No.* 118.
Pannier, *des Hyp.*, p. 131,—*f. f.* p. 30 *et* 33.
Tissandier, *priv. et hyp.*, p. 9.

(2) Pannier, *des Hyp.* p. 33.

L'argent, les titres de créances, les bijoux et les pierreries ne garnissent point et sont exemptés du privilége (1).

Les objets que le locataire ne possède que momentanément ou comme dépositaire ne laissent pas d'être soumis au privilége du locateur à moins qu'il ne soit prouvé que le propriétaire des biens loués a reconnu les droits du propriétaire ou du déposant des objets loués, affermés ou déposés et s'est obligé de les respecter. C'est du moins ce qui a été jugé dernièrement sur l'art. 1622. D'après le droit commun, quelques auteurs vont même jusqu'à dire que ces objets ne garnissent en aucun cas à moins qu'ils ne soient en évidence dans les lieux loués (2).

Les meubles du sous-locataire ne sont pourtant sujets au privilége et ne garnissent que jusqu'au montant encore dû du prix du sous-bail (3).

2009.

Les créances privilégiées sur les immeubles sont ci-après énumérées et prennent rang dans l'ordre qui suit :

1. Les frais de justice et ceux faits dans l'intérêt commun ;

2. Les frais funéraires tels qu'énoncés en l'article 2002,

2084.

Sont exemptés de la formalité de l'enregistrement :

1. Les priviléges mentionnés en premier, quatrième, cinquième, sixième et neuvième lieu dans l'article 2009.

---

(1) Pothier, *Louage, No.* 248, *et suiv.*
Jussieux, *Inst. Fac. sur les Conv.* p. 200.
Grenier, 2, 24, 25.
Pannier, p. 44.

(2) Pothier, *Louage*, 245, 246.
Troplong, *No.* 151.
Delv., 3. 503.
Tissandier, *Priv.* p. 17, 22, 23.
Pannier, *Priv.* p. 55.
Persil, 1. 69, *C. C. art.* 1622.

(3) Ferrière, *Dic. de D., Vo. privilége.*
Lacombe, *V. Louage.*

lorsque le produit des biens meubles s'est trouvé insuffisant pour les acquitter.

3. Les frais de dernière maladie tels qu'énoncés en l'article 2003 et sous la même restriction que les frais funéraires;

4. Les frais de labours et de semences;

5. Les cotisations et répartitions;

6. Les droits seigneuriaux;

7. La créance du constructeur sujette aux dispositions de l'article 2013.

2013.

Le constructeur ou autre ouvrier et l'architecte ont droit de préférence seulement sur la plus-value donnée à l'héritage par leurs constructions, à l'encontre des vendeurs et autres créanciers, pourvu qu'il ait été fait par un expert nommé par un juge de la Cour Supérieure dans le District, un procès-verbal constatant l'état des lieux où les travaux doivent être faits et que dans les six mois à compter de leur achèvement les ouvrages aient été reçus par un expert nommé de la même manière, ce qui doit être constaté par un procès-verbal contenant aussi une évaluation des ouvrages faits; et dans aucun cas le privilége ne s'étend au-delà de la valeur constatée par le second procès-verbal et il est encore réductible au montant de la plus-value de l'héritage au temps de la vente.

Au cas d'insuffisance des deniers pour satisfaire le constructeur et le vendeur, la plus-value

2107.

Les créances pour frais funéraires et frais de dernière maladie ne conservent leur privilége sur les immeubles que s'il en est enregistré un bordereau en la forme et dans les délais prescrits dans l'article qui précède.

2106.

Cet enregistrement se fait au moyen d'un avis ou bordereau énonçant la nature et le montant de leurs créances et désignant les immeubles qui peuvent y être affectés.

2103.

Le privilége du constructeur ne date que du jour de l'enregistrement du procès-verbal constatant l'état des lieux tel que requis au titre des priviléges et hypothèques, et il n'a d'effet à l'égard des autres créanciers enregistrés, que par l'enregistrement du second procès-verbal constatant l'évaluation et la réception des ouvrages faits, dans les trente jours à compter de sa date.

2098.

.... Jusqu'à ce que l'enregistrement du droit de l'acquéreur ait lieu, l'enregistrement de toute cession, transport, hypothèque ou droit réel par lui consenti affectant l'immeuble est sans effet.

donnée par les constructions est constatée au moyen d'une ventilation faite conformément aux prescriptions contenues au Code de Procédure Civile.

8. Celle du vendeur ;

9. Les gages des domestiques sous la même restriction que les frais funéraires.

2100.

Le vendeur, le donateur ou l'échangiste d'un immeuble conserve tous ses droits et privilèges par l'enregistrement de l'acte d'aliénation dans les trente jours à compter de sa date à l'encontre de toute personne dont le droit a été enregistré entre la date de tel acte d'aliénation et son enregistrement.

Le droit du vendeur de rentrer dans l'immeuble vendu faute de paiement du prix, n'affecte les tiers acquéreurs qui ne s'y sont pas soumis que quand l'acte de vente où ce droit est stipulé a été enregistré comme dans les cas ordinaires ; néanmoins le vendeur jouit à cet égard du délai de trente jours comme pour le prix de vente.

2101.

Tout jugement prononçant la résolution, nullité ou rescision d'un acte d'aliénation ou autre titre de transmission d'un immeuble enregistré ou admettant le droit de réméré ou de révocation, doit être enregistré au long dans les trente jours à compter de sa prononciation.

2102.

L'action résolutoire en faveur du vendeur, faute de paiement du prix suivant l'article 1536, ne peut être exercée contre les tiers si la stipulation n'a pas été enregistrée.

Il en est de même du droit de réméré.

SOMMAIRE :—1. *Quels frais de justice sont privilégiés sur les immeubles.*

2. *Comment les frais funéraires affectent les immeubles.*

3. *Comment le privilége du constructeur se trouve assuré et quelle est sa date.*

4. *Du privilége du bailleur de fonds et de son enregistrement. Ce privilége est sujet à la formalité de l'article 2098. Observations sur cette formalité : à quels actes s'applique cette disposition ; position respective de plusieurs créanciers en défaut ; quel moyen doit prendre celui qui veut se prévaloir de la formalité pour la rendre effective en sa faveur. L'enregistrement du droit de l'acquéreur, une fois effectué, profite-t-il aux tiers en défaut ?*
5. *Privilége du vendeur, du donateur et de l'échangiste Effet de la rétroactivité par rapport à l'échangiste.*
6. *La résolution de la vente soit volontaire ou par jugement doit être enregistrée. L'enregistrement dans les trente jours rétroagit.*

1. Les frais de justice nécessaires pour la discussion des biens du débiteur étant faits dans l'intérêt commun, celui qui les a faits doit être remboursé d'abord sur les meubles et subsidiairement sur les immeubles de préférence à tout autre créancier privilégié.

Les frais d'inventaire et de compte faits par l'héritier bénificiaire ou en cas de faillite, les frais de saisie, de vente et de liquidation et les frais faits pour obtenir la radiation des hypothèques payées, sont frais de justice.

Pour que les frais de justice priment chaque créancier en particulier, il faut qu'ils aient été faits dans son intérêt comme dans celui des autres et pour la conservation de son gage ou de son privilége.

Néanmoins les frais d'administration d'une faillite sont privilégiés sur les immeubles à défaut du mobilier même à l'encontre des créanciers hypothécaires (1).

(1) Pothier, *Proc. Civ.* p. 260.
Ferrière, *Dic. de D., Vo. frais de justice.*
Pannier, p. 28.
Tissandier, *Priv.*, p. 53, 70.

Entre les frais faits dans l'intérêt commun des créanciers, il faut distinguer ceux qui ont été faits pour empêcher la destruction totale de l'immeuble, comme seraient les frais faits pour arrêter l'incendie des édifices grevés, de ceux qui ont seulement servi à le conserver dans toute sa valeur ou à en augmenter la valeur, tels que les frais de labours, semences et réparations : les premiers sont privilégiés sur tout l'héritage et les autres ne le sont que sur l'augmentation de la valeur qu'ils ont produite.

Les revenus perçus après saisie réelle en vertu du bail judiciaire ne se distribuent pas comme un simple mobilier, mais dans le même ordre de privilége et d'hypothèque que le prix même du fonds (1).

Les frais de justice sont exemptés de la formalité de l'enregistrement.

2. Les frais funéraires n'affectent les immeubles que subsidiairement et au moyen de l'enregistrement qui en doit être fait suivant les formes prescrites par l'article 2107.

3. Le constructeur assure son privilége en fesant enregistrer le procès-verbal constatant l'état des lieux et celui constatant l'évaluation et la réception des ouvrages faits, dans les trente jours de sa date. Ces formalités étant observées, le privilége date de l'enregistrement du premier procès-verbal.

4. Par l'article 2100, l'enregistrement de l'acte d'aliénation d'un immeuble fait dans les trente jours de sa date, conserve au bailleur de fonds son privilége à l'encontre de tout créancier intermédiaire ou subséquent.

---

(1) Pothier, *Proc. Civ.* p. 258.
Lacombe, *Vo. ordre.*

Mais cet article se trouve grandement modifié par l'ajouté ci-haut cité, fait par la législature à l'article 2098, qui semble décider que jusqu'à ce que le titre d'acquisition du propriétaire soit enregistré, l'enregistrement de la cession et du privilége en résultant, du transport, de l'hypothèque ou du droit réel qu'il pourrait consentir sur l'immeuble ainsi acquis, est sans effet.

Cette disposition introduite dans le Code dans le but apparent d'obtenir la transcription de tous les titres de propriété, est conçue d'une manière si défectueuse et si peu déterminée, qu'il est très-difficile d'en faire sortir une règle certaine.

En effet, on ne détermine pas si la disposition s'étend aussi bien aux titres de propriété antérieurs à la mise en force du Code qu'à ceux qui lui sont postérieurs ; la position respective de plusieurs créances enregistrées sans cette formalité n'est pas réglée, et enfin, en admettant la nullité vis-à-vis d'un tiers de l'enregistrement d'un droit réel consenti par un propriétaire dont le droit n'est pas enregistré, on n'indique aucun moyen pour ce tiers d'effectuer l'enregistrement de son droit de manière à le faire valoir à l'encontre du créancier antérieur en défaut. Cette disposition est en outre défectueuse en ce qu'elle oblige le propriétaire à l'accomplissement de la formalité et fait porter la peine de son défaut à celui qui acquiert de lui un droit réel en suspendant l'effet de la transcription de son titre jusqu'à l'enregistrement de ce que le Code appelle le droit de l'acquéreur, ce qui ne se peut entendre que de son droit à la propriété de l'immeuble qu'il a affecté d'un droit réel en faveur d'un tiers.

Sur la question de savoir si cette disposition s'applique aussi bien aux actes antérieurs au Code qu'à ceux qui lui sont postérieurs, on peut dire que la for-

malité de l'enregistrement du titre de propriété étant exigée, dans ce cas, non pour la propre validité de ce titre mais seulement pour rendre valide l'enregistrement d'un droit réel subséquent, il est indifférent que ce titre de propriété soit antérieur ou postérieur au Code et il tombe dans chaque cas sous l'effet de la disposition.

Lorsque plusieurs créanciers ont fait enregistrer leurs droits sans se conformer à cette formalité, ces droits, quoiqu'enregistrés d'une manière imparfaite, le sont pourtant suffisamment à l'égard de ces créanciers entr'eux, aucun d'eux ne pouvant se plaindre d'un défaut de formalité qu'on pourrait lui opposer à lui-même.

Mais lorsque le créancier d'un droit réel s'est conformé à cette formalité en fesant enregistrer son droit, il n'est pas douteux qu'il prime en ce cas tous les créanciers antérieurs en défaut. Cette déduction est tellement rigoureuse qu'en la rejetant on détruit tout l'effet de la disposition.

En l'absence de tout moyen indiqué par le Code d'effectuer cet enregistrement d'une manière efficace à l'encontre des créanciers antérieurs en défaut, on peut dire qu'il est valablement fait du moment qu'il satisfait aux exigences de la disposition et aux règles générales sur l'enregistrement. On peut, par exemple, faire enregistrer un bordereau du droit de l'acquéreur contenant une déclaration que ce bordereau est enregistré en référence à l'enregistrement du droit du créancier et pour le compléter ; ou si l'on fait enregistrer le droit de l'acquéreur au long, on peut faire la même déclaration par un avis fait et enregistré en la même manière que l'avis exigé pour l'enregistrement d'une hypothèque légale.

Resterait à savoir si l'enregistrement du droit de l'acquéreur ainsi effectué dans l'intérêt spécial d'un créancier pourrait, sauf le droit de ce dernier, profiter aux créanciers antérieurs en défaut et à ceux qui, par la suite, pourraient acquérir des droits réels sur le même immeuble.

On doit certainement décider dans l'affirmative, si l'on veut conserver à la disposition son plein effet.

5. L'article 2100 décide que " le vendeur, le donateur " ou *l'échangiste* conserve tous ses droits et priviléges " par l'enregistrement de l'acte d'aliénation dans les trente jours."

L'échangiste est assimilé au vendeur pour la soulte qu'il s'est stipulée, cette soulte étant un vrai prix de vente. (1) Le délai de trente jours accordé au vendeur comprend donc l'échangiste par rapport à la soulte qui lui est due.

Ce même délai existe encore en faveur de l'échangiste à l'encontre d'un créancier hypothécaire de son auteur qui aurait négligé de faire enregistrer sa créance. L'enregistrement de cette créance fait dans le temps intermédiaire de la date de l'acte d'échange à celle de son enregistrement, serait sans effet à l'égard de l'échangiste, ce dernier jouissant, aux termes du Code, du bénéfice de rétroactivité pour son droit.

L'échangiste a-t-il droit à la même rétroactivité pour l'hypothèque conventionnelle qui lui est accordée par son coéchangiste sur l'immeuble qu'il lui donne en échange, pour sûreté des troubles ou évictions qu'il pourrait souffrir sur l'immeuble qu'il en reçoit ?

L'article dit bien que l'échangiste conserve tous ses *droits et priviléges* en fesant enregistrer dans les trente

---

(1) Grenier, T. 2, *No*. 387.
Troplong, *No*. 215.
L. C. Jurist, *Vol*. 2, p. 139.

jours ; mais ces termes ne confèrent, par eux-mêmes, aucun droit et ne doivent s'entendre que des droits découlant de la nature du contrat comme, par exemple, le droit de propriété, et le privilége accordé pour sûreté de la soulte, et non d'une hypothèque conventionnelle qui n'est qu'accidentelle au contrat et n'en découle aucunement. On ne pourrait décider au contraire sans donner à l'hypothèque un effet qu'elle n'a pas de sa nature et que le Code ne lui accorde en aucune manière (1).

6. La résolution de la vente à défaut de paiement n'a lieu à l'encontre des tiers que lorsque le contrat de vente est enregistré.

Les jugements annulant un titre à la propriété ou ordonnant l'exercice d'un droit de réméré ou la révocation du titre doivent aussi être enregistrés sous peine de nullité à l'égard des tiers.

L'action résolutoire ne peut être exercée par le vendeur à l'encontre d'un tiers, si la stipulation n'a pas été enregistrée non plus que la clause de réméré apposée à la vente.

L'enregistrement de ces différents documents effectué dans les trente jours a un effet rétroactif à l'encontre des tiers.

2010.

Le privilége pour les frais de labours et de semences a lieu sur le prix de l'immeuble vendu avant la récolte faite jusqu'à concurrence seulement de la plus-value donnée par ces travaux.

---

(1) L. C. Jurist, *Vol.* I, p. 139.
Troplong, *No.* 215 *bis.*
Grenier, T. 2, *No.* 387.

2011.

Les cotisations et répartitions privilégiées sur les immeubles sont :

1. Les cotisations pour la construction ou réparation des églises, presbytères et cimetières ; néanmoins dans tous les cas où un immeuble a été acquis d'une personne qui ne professe pas la Religion Catholique Romaine avant d'être assujettie à telle cotisation, le privilége pour cette cotisation ne prend rang qu'après la créance du bailleur de fonds et tous les priviléges et hypothèques antérieurs à cette acquisition.

2. Les taxes d'écoles ;

3. Les cotisations municipales dont cependant il ne peut être réclamé plus de cinq années d'arrérages outre la courante sans préjudice aux cas spéciaux où une prescription plus courte est établie.

Ces créances n'ont de privilége que sur l'immeuble imposé spécialement, et les deux derniers viennent en concurrence après les cotisations mentionnées en premier lieu.

2012.

Le privilége des droits seigneuriaux s'étend à tous les arrérages de droits seigneuriaux et au même titre, aux arrérages échus des rentes constituées sur la commutation des droits seigneuriaux pour cinq années seulement et la courante.

SOMMAIRE :— 1. *Le privilége pour les cotisations imposées pour la construction des édifices du culte n'aurait pas dû être excempté de la formalité de l'enregistrement.*

Tous les priviléges qui viennent d'être énumérés sont exemptés de la formalité de l'enregistrement par l'article 2084.

Ces exemptions, en autant qu'elles s'appliquent aux droits seigneuriaux, aux taxes d'écoles et aux cotisations municipales, sont nécessaires et n'entraînent pas d'inconvénients ; mais on n'en peut pas dire autant de

l'exemption accordée aux cotisations pour la construction ou la réparation des édifices du culte : les premières impositions sont permanentes, connues de tout le monde et d'un faible montant chaque année ; mais les secondes sont accidentelles, presque toujours ignorées des étrangers à la localité où elles sont imposées et grèvent souvent chaque immeuble pour un montant considérable. Il en résulte que les intérêts des tiers peuvent très-souvent se trouver compromis d'une manière grave par le défaut de publicité de ce privilége.

Au reste on aurait pu obtenir cette publicité très-facilement et à peu de frais en rendant obligatoire l'enregistrement de l'acte de cotisation.

2014.

Le vendeur a privilége sur l'immeuble par lui vendu pour tout ce qui lui est dû sur le prix.

S'il y a eu plusieurs ventes successives dont le prix soit dû en tout ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, le second au troisième et ainsi de suite.

Sont colloqués au même titre :

Les donateurs pour les redevances et charges qu'ils ont stipulées ;

Les copartageants, les cohéritiers et colégataires sur les immeubles qui étaient communs pour la garantie des partages faits entr'eux et des soultes et retours.

2100.

Entré ci-dessus page 20.

2104.

Le privilége des copartageants tant pour la soulte que pour les autres droits résultant du partage se conserve par l'enregistrement de l'acte de partage dans les trente jours de sa date.

2105.

Le même délai est accordé pour l'enregistrement des droits et priviléges des cohéritiers ou colégataires résultant des actes ou jugement de licitation.

Sommaire :—1. *Quelles ventes successives tombent sous l'effet de cet article.*

2. *Il existe un privilége en faveur de l'échangiste pour sûreté de la soulte.*

1. Le cas prévu par le Code de plusieurs ventes successives ne peut exister que lorsqu'aucune de ces ventes n'est enregistrée, car la préférence entre vendeurs

successifs comme entre tous autres créanciers privilégiés ou hypothécaires ne se règle par notre Code, fort différent en cela du Code Napoléon, que par l'enregistrement effectué dans les délais fixés.

2. Quoique l'article 2014 ne fasse pas mention du privilége de l'échangiste pour la soulte qui peut lui être due, ce privilége n'en existe pas moins ; la soulte n'étant rien autre chose que le prix de vente de la plus-value de l'immeuble donné en échange, elle se trouve comprise dans le privilége accordé au vendeur. (1)

2016.

L'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation, en vertu duquel le créancier peut les faire vendre en quelques mains qu'ils soient et être préféré sur le produit de la vente suivant l'ordre du temps, tel que fixé dans ce Code.

2017.

L'hypothèque est indivisible et subsiste en entier sur tous les immeubles qui y sont affectés, sur chacun d'eux et sur chaque partie de ces immeubles.

L'hypothèque acquise s'étend sur toutes les améliorations et alluvions survenues depuis à l'immeuble hypothéqué.

Elle assure outre le principal les intérêts qu'il produit sous les restrictions portées au titre : *De l'enregistrement des droits réels*, et tous les frais encourus.

Elle n'est qu'un accessoire et ne vaut qu'autant que la créance ou obligation qu'elle assure subsiste.

2082.

L'enregistremsnt des droits réels leur donne effet et établit leur rang suivant les dispositions contenues dans ce titre.

2083.

Tout droit réel soumis à la formalité de l'enregistrement a effet du moment de son enregistrement à l'encontre des autres créanciers dont les droits n'ont été enregistrés que subséquemment ou ne l'ont pas été.

Si néanmoins un délai est accordé pour enregistrer un titre et que l'enregistrement soit effectué dans ce délai, ce titre a son effet à l'encontre même des créanciers subséquents qui ont priorité d'enregistrement.

(1) Troplong, *No*. 215.
Grenier, T. 2, *No*. 387.
Hervieu, *Vo. Priviléges*, *No*. 3, p. 255.

2021.

L'hypothèque sur une portion indivise d'un immeuble ne subsiste qu'en autant que, par le partage ou autre acte qui en tienne lieu, le débiteur demeure propriétaire de quelque partie de cet immeuble, sauf les dispositions contenues en l'article 731.

2022.

Les meubles n'ont pas de suite par hypothèque sauf les dispositions contenues aux titres : *Des bâtiments marchands et du prêt à la grosse.*

SOMMAIRE : — 1. *Définition de l'hypothèque. En quoi elle diffère du privilége.*

2. *Nature du droit que confère l'hypothèque et effets de son indivisibilité.*

3. *Des formalités nécessaires pour la validité de l'hypothèque.*

1. Il y a cette différence entre l'hypothèque et le privilége que celui-ci dérive de la nature ou de la faveur de la créance, tandis que l'hypothèque naît de la qualité du titre. C'est pour cela qu'en France le privilége l'emporte toujours sur l'hypothèque. Notre législation particulière tend de plus en plus et avec raison à faire disparaître cette différence et à assimiler le privilége à l'hypothèque en les soumettant également à la publicité : il n'y a plus à proprement parler de priviléges en ce pays, car, à l'exception de quelques redevances publiques et de quelques créances ayant par la faveur de leur cause droit à l'exemption, ils sont tous soumis à la formalité de l'enregistrement sous un court délai, ce qui en fait de véritables hypothèques.

La définition que donne le Code de l'hypothèque est la même que celle du Code Napoléon jusqu'au

mot *obligation*. On ne voit pas trop de quelle utilité peut être ce qui a été ajouté à cette définition par nos codificateurs.

Cet ajouté n'est rien autre chose que la synthèse d'une partie des effets de l'hypothèque et se trouve forcément répété plus au long un peu plus loin ; il n'a que l'effet de faire traîner la définition en longueur sans y rien ajouter d'essentiel ou même de nécessaire. Au contraire la définition du code français paraît même plus complète et satisfait mieux que celle de notre code, toute perfectionnée qu'elle puisse paraître.

On peut en dire autant de toute la partie de l'article 2083 qui commence par les mots *si néanmoins*. Il n'était nullement nécessaire de constater à cet endroit l'existence d'un délai donné à certains créanciers pour opérer la transcription de leurs droits et l'effet rétroactif de cette transcription, lorsque ce délai et cette rétroactivité devaient être accordés un peu plus loin dans un article spécial.

2. Le droit que l'hypothèque confère au créancier sur l'immeuble est un droit *jus in re* et quoiqu'il n'affecte en rien le droit de propriété, il affecte ou grève l'immeuble même de manière qu'il ne peut passer en mains tierces que sous la condition du paiement de l'hypothèque.

L'hypothèque étant de sa nature indivisible, chaque portion de la propriété hypothéquée, en quelques mains qu'elle passe, est sujette au paiement de la créance totale.

Ainsi les bois debout et les bâtisses formant partie de l'immeuble, se trouvent hypothéqués comme le fonds même, de manière que le créancier peut s'opposer à leur destruction ou au déplacement qui pour-

rait en être fait en prenant les procédés indiqués par l'article 800 du code de procédure civile.

Mais il n'y a pas d'indivisibilité entre l'hypothèque et la créance qu'elle assure et chacune d'elles peut être cédée séparément.

Une hypothèque constituée sur les immeubles de plusieurs débiteurs conjoints pour sûreté d'une dette divisible entr'eux, ne laisse pas d'être indivisible et d'exister pour le total sur chacun des immeubles qu'elle affecte.

Mais il faut observer que le créancier qui se désiste de son droit d'action hypothécaire contre un des débiteurs perd par là même son droit d'hypothèque sur les autres immeubles jusqu'à concurrence de la part de la dette qu'aurait dû porter le débiteur déchargé (1)

4. L'hypothèque, de même que tous les autres droits réels, ne peut avoir d'effet à l'encontre des tiers que lorsqu'elle est devenue publique par son enregistrement. Cet enregistrement, pour être valide, doit être fait avec la formalité prescrite à l'article 2098, de l'enregistrement du droit de l'acquéreur, et il reste en suspens aussi longtemps que cette formalité n'est pas accomplie.

2018.

L'hypothèque n'a lieu que dans les cas et suivant les formes autorisées par les lois.

2019.

Elle est légale ou judiciaire ou conventionnelle.

---

(1) Troplong, *Hyp.* 1, 2, No. 388.
Pannier, des *Hyp.* p. 133.
Tissandier, *Priv. et hyp.* p. 76.

2020.

L'hypothèque légale est celle qui résulte de la loi seule.

L'hypothèque judiciaire est celle qui résulte des jugements ou actes judiciaires.

L'hypothèque conventionnelle naît de la convention.

SOMMAIRE :—*Confirmation du principe de la publicité des hypothèques.*

Les définitions concises contenues dans l'article 2020 font suffisamment connaître les caractères spéciaux des différentes hypothèques mentionnées dans l'article précédent.

L'article 2018 établissant que l'hypothèque n'a lieu que dans les cas et suivant les formes autorisées par les lois, fixe définitivement notre nouveau système hypothécaire, établi par l'ordonnance 4 Vic. c. 30 et les lois statutaires postérieures, par lequel l'hypothèque générale est abolie et la publicité de toute hypothèque ou droit réel rendue nécessaire.

2023.

L'hypothèque ne peut être acquise au préjudice des créanciers actuels sur les immeubles d'une personne notoirement insolvable ni sur ceux d'un commerçant dans les trente jours qui précèdent sa faillite.

SOMMAIRE :—*De la nullité de l'hypothèque en cas de déconfiture.*

Dans le cas de déconfiture, il faut pour que l'hypothèque donnée soit nulle que l'insolvabilité soit connue

du créancier, ou qu'elle soit de notoriété publique et que le créancier demeure au même endroit que le débiteur ou à une faible distance, car il est incontestable que l'hypothèque consentie par un débiteur insolvable à un créancier étranger et ignorant sa déconfiture, serait valable (1).

2024.

Les seuls droits et créances auxquels l'hypothèque légale est attribuée sous les restrictions ci-après, sont énoncés dans les paragraphes un, deux et trois de cette section.

2025.

L'hypothèque légale peut affecter tous les immeubles ou être limitée à quelques-uns seulement.

2026.

L'hypothèque légale n'affecte que les immeubles appartenant au débiteur et décrits dans un avis qui en requiert l'enregistrement tel que prescrit au titre : *De l'enregistrement des droits réels.*

2027.

Le créancier qui a acquis une hypothèque légale avant le trente-unième jour de Décembre mil huit cent quarante-un, peut néanmoins l'exercer sur tous les biens immeubles possédés par le débiteur au temps de l'acquisition de l'hypothèque ou depuis.

---

(1) Troplong, No. 661.
L. C. Jurist, McConnell *vs* Dorion, *Vol.* 11, *p.* 300.

2028.

Les hypothèques légales antérieures au premier jour de septembre, mil huit cent soixante, sont réglées par les lois en force lors de leur création.

SOMMAIRE :—1. *Sur quels immeubles frappe l'hypothèque légale.*

2. *Déclaration des lois antérieures sur l'hypothèque légale.*

1. L'article 2026 suppose à tort que l'avis désignant les immeubles affectés par l'hypothèque légale doit être toujours enregistré au moment même de l'existence de l'hypothèque ; les termes : " immeubles appartenant au débiteur et décrits dans un avis qui en requiert l'enregistrement," ne permettent pas d'en douter. Autrement il faudrait dire que tous les immeubles décrits à l'avis se trouvent hypothéqués lors même qu'ils ne seraient advenus au débiteur que postérieurement à l'acquisition de l'hypothèque légale, ce qui est insoutenable. Il suffit, pour s'en convaincre, de lire l'article suivant qui décide, par exception, que l'hypothèque légale acquise avant Décembre 1841, frappe sur " les immeubles possédés par le débiteur au temps de l'acquisition de l'hypothèque *ou depuis*."

Ainsi ces termes : " Immeubles appartenant au débiteur et désignés dans un avis, " voudraient donc dire que l'hypothèque légale ne frappe que sur les immeubles appartenant au débiteur au moment où elle est constituée. Cette restriction qui, d'après le statut, n'existait que pour les hypothèques judiciaires, se trouverait par là étendue à toutes les hypothèques légales sans exception (1).

(1) S. R. B. C., *Chap.* 37, *Sec.* 47.

Il n'est pas, non plus, régulier de dire que l'avis requiert l'enregistrement de l'hypothèque. Le seul effet de l'avis est de déterminer, en les désignant, sur quels immeubles frappe l'hypothèque. Les codificateurs ont même suggéré à la page 384 de leur rapport supplémentaire de remplacer les mots "qui en requiert l'enregistrement" par "produit et enregistré," et il est fâcheux qu'on n'ait pas tenu compte de cette suggestion.

2. L'article 2027 déclare la loi antérieure à la mise en force de l'ordon. 4 V. ch. 30, et l'article 2028 décide que les hypothèques légales antérieures au premier Septembre 1860, sont réglées par les lois en force lors de leur création, ce qui est assez vrai même pour celles de ces hypothèques qui sont postérieures à cette date. Cette déclaration doit avoir pour but de soustraire ces hypothèques à l'effet des lois postérieures sur la même matière.

2029.

La femme a hypothèque légale pour toutes les réclamations et demandes qu'elle peut avoir contre son mari à raison de ce qu'elle a pu recevoir ou acquérir pendant le mariage par succession, héritage ou donation.

2030.

L'hypothèque légale a lieu en faveur des mineurs ou des

2113.

Tout mari majeur est tenu de faire enregistrer, sans délai, les hypothèques et charges dont ses immeubles sont grevés en faveur de sa femme, sous les peines portées contre les délits et à peine de tous dommages-intérêts.

2087.

L'enregistrement peut être requis par le mineur, l'interdit ou la femme mariée, eux-mêmes,

personnes interdites sur les immeubles de leurs tuteurs ou curateurs pour le reliquat de compte de tutelle ou de curatelle.

2031.

Cette hypothèque n'a lieu que pour les tutelles et curatelles conférées dans le Bas-Canada.

2032.

L'hypothèque légale de la Couronne dans les cas où elle existe, est, comme l'hypothèque légale en général, sujette aux dispositions préliminaires de cette section.

2033.

Il y a également hypothèque légale en faveur des compagnies d'assurance mutuelle sur tous les biens immeubles de chaque assuré pour le recouvrement des contributions qu'il doit payer.

Elle n'est pas soumise à la restriction contenue en l'article 2026 ci-dessus, mais les conditions en sont réglées par les dispositions contenues en la section 12 du chapitre 68 des statuts refondus pour le Bas-Canada.

ou par toute autre personne quelconque pour eux.

2114.

Si le mari est mineur, le père, la mère ou le tuteur avec le consentement duquel il s'est marié, est tenu de faire faire l'enregistrement prescrit en l'article précédent, à peine de tous dommages-intérêts en faveur de la femme.

2115.

L'hypothèque légale de la femme ne peut avoir d'effet sur les immeubles de son mari que par l'enregistrement de la créance, droit ou réclamation, et seulement sur les immeubles décrits et spécifiés dans un avis à cet effet enregistré soit en même temps que le droit réclamé ou en tout autre temps après ; et l'hypothèque ne date que de tel enregistrement.

2117.

Tout tuteur à des mineurs et tout curateur à un interdit est tenu de faire enregistrer sans délai les hypothèques dont leurs immeubles peuvent être grevés en faveur de ces mineurs ou de l'interdit, sous les peines portées contre le mari en l'article 2113.

2118.

Les subrogés-tuteurs sont tenus de veiller à ce que l'enregistrement requis en faveur du mineur soit effectué, et à défaut de le faire, sont passibles de tous les dommages qui peuvent en résulter.

2119.

Tout notaire appelé à faire un inventaire est tenu de voir à ce que les tutelles des mineurs et curatelles des interdits intéressés dans cet inventaire, soient dûment enregistrées et d'en procurer au besoin l'enregistrement aux frais des tuteurs et des curateurs avant de procéder à l'inventaire, à peine de tous dommages-intérêts.

2120.

L'hypothèque des mineurs contre leur tuteur et celle de l'interdit contre son curateur n'affecte que les immeubles décrits et spécifiés dans l'acte de tutelle ou de curatelle, ou à défaut de telle spécification, que les immeubles décrits dans un avis à cet effet enregistré soit en même temps que la nomination de tuteur ou de curateur ou après, et l'hypothèque ne date qu'à compter de tel enregistrement.

2084.

Sont exemptés de la formalité de l'enregistrement.

5. Les créances des compagnies d'assurance mutuelle pour contribution payable par les associés.

SOMMAIRE :— 1. *De l'hypothèque légale de la femme et de sa date.—La femme peut-elle renoncer à son hypothèque légale.—Le registrateur peut-il radier sur production d'une telle renonciation.*

1. *De la publicité du douaire coutumier.*

2. *De l'hypothèque légale des mineurs et des interdits*

4. *De l'hypothèque légale de la Couronne.*

5. *De l'hypothèque légale des compagnies d'assurance mutuelle.*

1. L'hypothèque légale de la femme pour la reprise de ses deniers dotaux, se trouvait, par la Sec. 46 du

ch. 37 S. R. B. C., restreinte à ceux de ces biens qui lui échéaient par succession, héritage ou donation.

Cette partie du statut a été codifiée par l'article 63 du rapport des codificateurs, tel que modifié par leur rapport supplémentaire, comme suit :

" La femme a hypothèque pour toutes réclamations
" et demandes qu'elle peut avoir contre son mari à
" raison de ce qu'elle a pu recevoir ou acquérir pen-
" dant le mariage par succession, héritage ou dona-
" tion. Cette hypothèque ne date néanmoins que
" des époques respectives auxquelles tels héritages ou
" successions lui aviennent ou du jour que la dona-
" tion a son effet : "

Par l'article 63 du projet, la femme se trouvait avoir hypothèque pour le remploi de ses propres aliénés pendant le mariage ; mais les codificateurs qui avaient accordé cette hypothèque comme ressortant de la loi alors existante, s'étant aperçus que cette hypothèque n'existait réellement pas, modifièrent, par leur rapport supplémentaire, cet article en conséquence En effet cette hypothèque se trouvait détruite par l'ordonnance d'enregistrement telle qu'interprétée par les tribunanx (1).

On ne retrouve nulle part dans le Code, pas même en substance, la partie de cet article qui fixe la date de l'hypothèque légale de la femme sur les biens de son mari dans chaque cas où elle peut exister. La disposition de l'article 2115 qui décide que cette hypothèque ne date que du moment de son enregistrement, ne peut en aucune manière réparer cette omission, cette dernière disposition ne se rapportant qu'à l'enregistrement même et ne déterminant en aucune manière

---

(1) 4. *V. c.* 30, *s.* 29, 34.
L. C. Jurist, Armstrong *vs.* Rolston, *Vol.* 9, p. 16.

la date de l'hypothèque. Le rang de l'hypothèque dépend de sa publicité au moyen de l'enregistrement, mais l'hypothèque même en est tellement indépendante que l'enregistrement ne peut s'en effectuer si si elle n'existe déjà. Il faudrait donc de toute nécessité que la date de l'existence de l'hypothèque fût déterminée aussi bien que celle de son enregistrement.

D'après le Code, la femme n'a d'autre hypothèque légale que celle qui lui est accordée pour assurer ses réclamations contre son mari pour ce qui lui advient pendant le mariage par succession, héritage ou donation. Elle n'a que la voie de l'hypothèque conventionnelle pour assurer son apport réalisé et les avantages qui peuvent lui résulter de ses conventions matrimoniales ; et même, aussi longtemps qu'il n'y aura pas de jurisprudence d'établie sur ce point ou que le Code ne sera pas amendé à l'effet de fixer la date de l'hypothèque légale lorsqu'elle est accordée, il sera avantageux à la femme de déterminer cette date par la convention (1).

La question de savoir si la femme mariée et majeure peut renoncer à l'hypothèque légale qui lui est accordée par l'article 2029 comme elle le peut à l'égard du douaire légal ou conventionnel, est loin d'avoir jamais été décidée d'une manière certaine et mérite un examen sérieux.

Cette question devant être décidée dans l'affirmative d'après le droit commun, il s'agit de déterminer si nos lois statutaires telles que codifiées y ont apporté quelque changement (2).

---

(1) L. C. Jurist, *Vol.* 9, p. 61 et 215.
(2) Pothier, Don entre mari et femme, p. 218, *No.* 41.
Ferrière, *Dic. de D. Vo. Ren.*
Persil, *Rég. hyp.* p. 305.
L. C. Jurist, *Vol.* 6, p. 65.

La section XXXV de l'ordonnance 4 V. c. 30, autorise la femme mariée et majeure à renoncer à son douaire coutumier sur les biens de son mari lors de la vente qui en est faite par ce dernier.

Cette section fut, par la suite, modifiée par la section XXXIV du statut 8 V. c. 27 qui autorise la femme à faire cette renonciation aussi bien pour le douaire préfix que pour le douaire conventionnel et lui donne effet même à l'encontre des enfants, et par la section IX du statut 16 V. c. 20 qui autorise cette renonciation non-seulement pour permettre au mari de vendre ses immeubles grevés de douaire, mais aussi pour les hypothéquer.

Toutes ces dispositions sont comprises dans les articles 1443 et suivants du Code Civil, lesquels n'y ajoutent rien et, comme il est aisé de le voir, il n'est nullement question dans ces dispositions de l'hypothèque de la femme, mais seulement de son douaire.

Mais, comme dans toute loi il doit y avoir solidarité entre les différentes dispositions qui la composent, il n'est peut-être pas inutile de mettre ces dispositions en regard de la section XXXVI de la même ordonnance, telle que reproduite par la section 55 du chapitre 37, S. R. B. C., et par l'article 1301 du Code Civil, décidant que la femme mariée ne peut se porter caution de son mari ou s'obliger avec lui ou pour lui autrement que comme commune en biens.

Ceux qui dans la question tiennent pour la négative, prétendent qu'on peut inférer de cette disposition que la femme ne peut en aucune manière renoncer à son hypothèque légale pour permettre à son mari d'emprunter ou de vendre, cette renonciation équivalant à un cautionnement par rapport à la femme et lui étant même plus préjudiciable ; qu'en effet, cette

renonciation n'est rien moins qu'une aliénation indirecte des droits de la femme en faveur du mari, n'y ayant aucune différence, quant au résultat, entre une telle aliénation et une renonciation dont l'effet est de priver la femme de son droit, ce droit et étant, dans les deux cas, sacrifié en faveur du mari, contrairement au principe établi par la disposition énoncée; et, enfin, que la femme ayant été privée par la section XXXV de l'ordonnance, de sa meilleuresauvegarde contre les dilapidations de son mari, en perdant l'inaliénabilité du douaire, on a voulu, par la section suivante, lui accorder une dernière garantie contre son conjoint en lui enlevant le droit de renoncer à son hypothèque et, par là, de s'engager ou, ce qui revient au même, d'engager ses biens pour son mari.

D'un autre côté, on est forcé de convenir que cette interprétation se trouve en contradiction directe avec l'esprit de notre législation qui tend de plus en plus à faciliter les transactions immobilières et la purge des hypothèques. On ne voit pas pour quelle raison il serait interdit à la femme de renoncer à son hypothèque légale lorsqu'il lui est permis de renoncer à son douaire qui constitue pour elle un droit souvent beaucoup plus considérable. La raison qui en est donnée plus haut ne peut se soutenir. Il est certain que si telle eût été l'intention du législatéur, il eût trouvé d'autres mots pour l'exprimer. C'est vouloir tomber dans l'erreur que de procéder par analogie dans l'interprétation d'une clause qui, de sa nature, est de droit étroit et ne doit s'entendre qu'en prenant les termes dans leur acception propre. Or, le fait de la renon ciation par la femme à son hypothèque, quoiqu'il puisse être à l'avantage du mari, ne constitue pas un cautionnement ni même un engagement quel-

conque de la femme en faveur du mari : c'est seulement, de la part de la femme, se désister d'une voie de sûreté attachée à ses créances contre son mari pour lui faciliter une transaction qui, lorsqu'elle est avantageuse, peut aussi bien tourner à son profit qu'à celui de ce dernier. D'ailleurs il semble qu'admettre l'interprétation contraire, c'est prétendre que le législateur a voulu tout brouiller et que loin de consulter l'esprit du temps pour introduire une législation conforme à ses besoins et à ses tendances, il s'est plu à commettre des antithèses et des dispositions incompatibles.

Cette question a été décidée contradictoirement par les tribunaux; mais, depuis quelques années, la dernière interprétation paraît généralement admise. (1)

Il est d'ailleurs impossible pour la discuter, de s'appuyer sur les commentateurs Français, le Code Napoléon n'ayant aucune disposition analogue à celle rapportée et différant essentiellement du nôtre en ce qu'il établit des distinctions d'après le régime sous lequel la femme est mariée et les différentes espèces de biens dont il s'agit. Cependant, en France aussi, quoique cette question ait été fort controversée, le droit de la femme de renoncer à son hypothèque paraît bien établi (2).

Une autre question, toute de pratique surgit, de celle qui vient d'être discutée. Cette question est de savoir si, sur production d'une renonciation par une femme

---

(1) L. C. Jurist, *Vol.* 3, p. 121, 324.—*Vol.* 4, p. 65.—*Vol.* 9, p. 16, 76, 215.—*Vol.* 10, p. 233.

(2) Sirey, *Art.* 2135, *Nos*, 53, 54, 55 *et suiv. Art.* 2145, *No.* 5.
Troplong, *No.* 643.
Pannier, p. 202.
Delv. 3, 538.

mariée et majeure à son hypothèque légale, la radiation de cette hypothèque doit être faite.

Le registrateur, dans ce cas, se trouve dans la nécessité de faire l'une des trois choses suivantes : il peut faire la radiation, ou refuser de la faire, ou enfin la faire sous toutes réserves.

En faisant la radiation, il se porte juge dans la matière, ce qui n'est certainement pas dans ses attributions. On aurait tort de dire que la radiation est une simple formalité qui ne tire pas à conséquence et ne détruit pas l'hypothèque. Elle la détruit si bien que la loi interdit au registrateur l'entrée de toute hypothèque radiée dans un état d'hypothèques. Le registrateur, en portant la radiation, se trouve donc avoir prononcé un véritable jugement sur la matière, jugement qu'il a exécuté lui-même et des suites duquel il est sans doute responsable. Or, au cas où la renonciation serait plus tard déclarée invalide, on comprend que ces suites peuvent être d'une grande importance pour le registrateur surtout si, par suite de la radiation, il a omis dans quelqu'état d'hypothèques la mention de l'entrée radiée.

Dans le second cas, le registrateur ne serait pas plus excusable de refuser absolument de faire la radiation, car il ne peut faire ce refus qu'en décidant sur le mérite de l'acte, ce qui, comme on vient de le voir, n'est pas dans ses attributions.

Il est donc tenu, tout en agissant, de laisser les choses entières en faisant, sous toutes réserves, à la marge de l'entrée de l'hypothèque légale, la mention de la renonciation déposée et y référant et en continuant d'entrer dans tout état d'hypothèques qui peut lui être postérieurement demandé, la dite hypothèque légale telle que modifiée par l'entrée en marge. Aussi

longtemps qu'un texte légal formel n'existera pas pour guider le registrateur dans cette circonstance, il lui est impossible de s'écarter de cette règle sans engager sa responsabilité.

La peine de délit infligée au mari qui néglige de faire enregistrer l'hypothèque légale de sa femme sur ses immeubles, ne suffit pas toujours pour lui faire observer cette formalité ; d'ailleurs, il aurait tort de s'effrayer outre mesure de cette pénalité qui n'a encore jamais été appliquée et qui ne le sera sans doute pas plus à l'avenir.

On peut en dire autant, quant à l'efficacité, de la pénalité de dommages-intérêts qui lui est imposée dans le même cas, ainsi qu'au père, à la mère ou au tuteur du mari lorsque ce dernier est mineur.

L'inefficacité de cette pénalité vient de ce que personne autreque la femme elle-même n'estqualifié pour la faire valoir. Or cette dernière, en tombant sous la puissance maritale, perd toute la liberté d'action nécessaire pour obliger son conjoint à prendre cette formalité ou pour la prendre elle-même. Le recours en dommages qui lui est accordé contre son mari devient aussi par là, illusoire, car comme elle ne peut le faire valoir, à moins de séparation judiciaire, qu'après la mort de son mari, il est bien à présumer que si ce dernier a été assez dissipateur pour dilapider les biens de sa femme, il en a fait autant des siens propres.

On aurait pu obtenir l'accomplissement de cette formalité et assurer les droits de la femme d'une manière beaucoup plus certaine en donnant à son parent ou son ami quelconque pouvoir d'obliger le mari ou son préposé à remplir son obligation et droit d'action pour l'y contraindre.

On aurait même pu donner droit au parent ou à l'ami de la femme de faire enregistrer lui-même les hypothèques de cette dernière et de signer pour cette fin toute déclaration nécessaire, avec droit d'action contre le mari pour se faire rembourser les frais d'enregistrement et de copies d'actes qu'il aurait dû payer

Le mari ne se trouverait en aucune manière lésé par une telle disposition, puisqu'elle ne tendrait qu'à lui faire accomplir un devoir que la loi lui impose rigoureusement. Il est d'ailleurs certain qu'elle ne l'atteindrait que très-rarement, car, se trouvant sous le coup d'une pénalité effective, il ne manquerait pas, pour s'y soustraire, d'accomplir la formalité qui lui est imposée.

2. L'article 2116 qui rend obligatoire la publicité du douaire coutumier au moyen de l'enregistrement de l'acte de célébration de mariage et d'une déclaration contenant la désignation des immeubles affectés au douaire, fait disparaître un des plus grands défauts de la loi précédente. Les procédés prescrits par cet article sont si simples et d'un accomplissement si facile qu'on est tout surpris de voir qu'il se soit écoulé un si long espace de temps depuis l'ordonnance sans qu'on ait songé à les adopter.

3. Le mineur et l'interdit, en cela plus heureux que la femme sous puissance de mari, sont pleinement protégés par l'article 2118, qui oblige le subrogé-tuteur à surveiller l'exécution de l'obligation imposée au tuteur par l'article précédent et par l'article 2119 qui oblige le notaire appelé à faire l'inventaire des biens d'un mineur ou d'un interdit à faire transcrire au préalable l'acte de tutelle ou de curatelle sous peine de tous dommages dans chaque cas. Seulement il serait désirable qu'après les mots *dûment enregistrés*, on eût

ajouté : " Avec la formalité prescrite en l'article qui suit," ou tous autres mots au même effet, car c'est seulement en se conformant aux prescriptions de cet article, c'est-à-dire en produisant pour enregistrement avec l'acte de tutelle ou de curatelle un avis ou une déclaration contenant la désignation des immeubles affectés, qu'on peut rendre l'enregistrement de cette hypothèque effectif, ce qui le plus souvent ne se fait pas. De cette manière le notaire se serait trouvé en droit de faire enregistrer non-seulement l'acte de tutelle ou de curatelle, mais l'hypothèque même du mineur ou de l'interdit avec toutes les formalités prescrites par le Code, et on aurait même pu l'y forcer au besoin.

Ce défaut paraît venir de ce qu'à cet endroit le style du statut a déteint sur le Code. En effet, il eût été beaucoup plus régulier de dire : procurer l'enregistrement de *l'hypothèque*, que, procurer l'enregistrement de l'acte de tutelle ou de curatelle ; mais ces derniers termes qui se trouvent dans l'ord. 4 V. où ils sont synonimes d'hypothèque, ayant été improprement copiés dans le S. R. B. C., sans être assujettis à la nouvelle disposition de l'enregistrement d'un avis qui en restreignait la signification, ont aussi été par une même méprise reproduits dans le Code de la même manière.

4. L'hypothèque légale de la Couronne ne vaut à l'encontre des tiers qu'en autant qu'elle est devenue publique par l'enregistrement et ne date que du jour de l'enregistrement d'un avis contenant la désignation des immeubles sur lesquels elle frappe.

Le Code ne détermine pas quels employés publics ont pouvoir et sont tenus de signer cet avis et de prendre cet enregistrement. D'après le S. R. B. C., Sec. 48, ces procédés peuvent être pris " par aucune personne remplissant une charge sous la Couronne."

5. La section 12 du Ch. 68, S. R. B. C., à laquelle réfère l'article 2033 concernant l'hypothèque légale des compagnies d'assurance mutuelles, décide :

Que chaque membre de la compagnie paiera sa quote-part de toutes les pertes et dépenses encourues par la compagnie sous l'hypothèque de tous ses immeubles, à compter de la date de la police, pour le montant du billet de dépôt donné aux directeurs ;

Et qu'il ne sera pas nécessaire pour la validité de cette hypothèque que le billet de dépôt ou la police soit enregistré.

Pour que ces dispositions fussent équitables, il faudrait que ceux qui ont des hypothèques sur les immeubles assurés eussent le droit de venir à contribution sur les deniers de l'assurance, car en permettant le transport de la police à un créancier chirographaire ou même à un tiers quelconque à l'insu des créanciers hypothécaires, on met ces derniers à la merci d'un débiteur et d'un tiers frauduleux, et parfois même d'un incendiaire.

Au surplus l'enregistrement de la police d'assurance n'entraînerait aucun inconvénient et serait même avantageux au propriétaire en ce qu'il rendrait sa solvabilité plus apparente.

2034.

L'hypothèque judiciaire résulte des jugements soit contradictoires ou par défaut, rendus par les tribunaux du Bas-Canada et portant condamnation à payer une somme fixe de

2121.

Les jugements et actes judiciaires des tribunaux civils n'acquièrent d'hypothèque par suite de leur enregistrement, qu'à compter d'un avis spécifiant et désignant les immeubles du

deniers. Le jugement emporte également hypothèque pour les intérêts et les frais sans qu'ils y soient liquidés, sous les restrictions contenues au titre : *De l'enregistrement des droits réels.*

Elle résulte aussi de tout acte de cautionnement reçu en justice et de tout autre acte de procédure judiciaire créant l'obligation de payer une somme déterminée.

Elle est soumise aux règles contenues en l'article 2026.

débiteur sur lesquels le créancier entend faire valoir son hypothèque.

2035.

L'hypothèque judiciaire acquise avant le trente-unième jour de Décembre mil huit cent quarante-un, affecte tous les biens possédés alors par le débiteur ou depuis.

2036.

L'hypothèque judiciaire acquise depuis le trente-unième jour de Décembre mil huit cent quarante-un, jusqu'au premier jour de Septembre mil huit cent-soixante, n'a d'effet que sur les biens que possédait le débiteur au temps où le jugement a été rendu, ou l'acte judiciaire exécuté.

SOMMAIRE :— *Hypothèque judiciaire antérieure a* 1841 ; *sur quels biens elle frappe.—L'hypothèque judiciaire, antérieure à* 1860, *frappe sur les biens présents seulement.—Hypothèque judiciaire actuelle ; sur quels biens elle frappe.—Défaut de législation sur ce point.*

L'hypothèque judiciaire, de même que l'hypothèque légale, ne frappe que sur les immeubles désignés dans l'avis avec cette différence qu'on n'y peut valablement désigner que les immeubles appartenant au débiteur lors du prononcé du jugement ou de l'accomplisse-

ment de l'acte judiciaire donnant lieu à l'hypothèque.

L'hypothèque judiciaire antérieure au 31 Décembre 1841, de même que la légale, frappe sur les biens alors présents et à venir du débiteur et n'est pas altérée par les lois subséquentes.

Celle acquise depuis cette date ne frappe que sur les immeubles appartenant au débiteur au temps où elle a pris naissance. Il est vrai qu'il y a absence complète de législation sur ce point dans le Code, les codificateurs s'étant contentés de déclarer la loi qui a existé à cet égard depuis l'ordon. 4 V. à venir au 1er Septembre 1860; mais cela doit sans doute être attribué à une simple inadvertance, car on voit par ce qui suit de leur rapport, qu'ils ont voulu conserver cette hypothèque telle que restreinte par l'ordonnance :

" La présente section se compose de trois articles " dont le premier (67) reproduit en partie le 2123 C.N. " Mais l'article 68 s'en écarte en restreignant l'hypo- " thèque aux seuls biens possédés par le débiteur à la " date de l'acte judiciaire."

2037.

Les hypothèques conventionnelles ne peuvent être consenties que par ceux qui ont la capacité d'aliéner les immeubles qu'ils y soumettent, sauf les dispositions spéciales relatives aux fabriques.

2038.

Ceux qui n'ont sur l'immeuble qu'un droit suspendu par une condition, ou résoluble dans certains cas, ou sujet à rescision, ne peuvent consentir qu'une hypothèque soumise aux mêmes conditions ou à la même rescision,

2039.

Les biens des mineurs, des interdits, et ceux des absents tant que la possession n'en est déférée que provisoirement, ne peuvent être hypothéqués que par les causes et dans les formes établies par la loi ou en vertu de jugements.

2043.

L'hypothèque consentie par un débiteur sur un immeuble dont il est en possession comme propriétaire, mais dont il n'a pas un titre suffisant, a son effet à compter de la date de son enregistrement si le débiteur y obtient ensuite un titre parfait, sauf néanmoins le droit des tiers.

SOMMAIRE :— 1. *La prohibition d'aliéner renferme celle d'hypothéquer.—De l'hypothèque des biens des corps politiques incorporés.*

2. *L'hypothèque suit le sort du droit de propriété.—Des biens qui peuvent être hypothéqués.— De l'hypothèque des lots tenus sous billets de location.—De l'hypothèque consentie par un mineur ou sur les biens d'un absent déférés temporairement.*

3. *La femme qui s'oblige comme commune ne peut hypothéquer ses propres.*

1. La jurisprudence établie en France sur l'article 2124 C. N. qui est reproduit, mot à mot, dans l'article 2037 ci-dessus cité, est que la prohibition d'aliéner renferme celle d'hypothéquer (1).

En conséquence celui qui s'est interdit le droit d'aliéner sous une certaine peine devient sujet à cette peine s'il hypothèque.

La restriction apposée à l'égard des fabriques peut aussi s'entendre de tous les corps politiques incor-

(1) Sirey, *Art.* 2124, *No.* 1.

porés possédant des immeubles. Ces immeubles étant la propriété collective de tout le corps ne peuvent être hypothéqués qu'en observant les procédés spéciaux établis par les règlements de la corporation.

2. Le droit d'hypothéquer découlant du droit de propriété, il est évident que l'hypothèque doit suivre le sort du droit de propriété du débiteur lorsque ce droit est annulé soit par l'événement d'une condition suspensive soit par l'effet d'une clause résolutoire ou de la rescision.

Le droit d'usufruit étant un droit immobilier peut être hypothéqué de même que la nue propriété ; c'est sans doute ce qu'on a voulu dire en parlant d'un droit résoluble en certains cas. Il faut pourtant observer que le propriétaire en possession d'un fonds ne pourrait pas hypothéquer séparément l'usufruit ou la nue propriété de ce fonds.

La rescision pour cause de lésion dans le cas où cette cause peut être invoquée a l'effet de faire retourner l'immeuble au vendeur libre de toutes les charges et hypothèques consenties par l'acquéreur (1).

Les articles 382 et 388 déclarant meubles les rentes constituées créées après la promulgation du Code, il n'y a que celles qui ont pris naissance avant ce temps qui soient encore susceptibles d'être hypothéquées.

L'emphithéose étant déclaré immeuble par l'article 381, continue d'être susceptible d'hypothèque. Cependant, en France, cette règle n'est pas admise sans difficultés.

L'hypothèque donnée par un débiteur sur un immeuble déjà vendu par lui à un tiers avec faculté de

---

(1) Pothier, *Vente*, *No*. 372.
Persil, *Rég. hyp. Art*. 2157, *No*. 27.

réméré devient valable si par la suite il exerce cette faculté et elle date de cet exercice (1).

On voit par le rapport des codificateurs qu'ils ont introduit l'article 2043 dans le code afin de régler la position de ceux qui n'ont pas de titre, ou n'ont qu'un titre imparfait de la propriété dont ils sont en possession, quant à la faculté d'hypothéquer, et spécialement ceux d'entr'eux qui occupent les terres du gouvernement sous billet de location. Le besoin de législation, pour ces derniers, se fesait sentir depuis longtemps. L'incapacité du colon d'hypothéquer sa propriété ou au moins ses droits de possession et d'améliorations lui ôtant tout moyen de se procurer les deniers nécessaires au défrichement et à l'exploitation de son établissement, a toujours été un des plus grands obstacles aux progrès de la colonisation.

L'hypothèque que peut consentir un débiteur en vertu de cet article, est soumise à la restriction imposée par l'article 2038 : elle suit le sort du droit de propriété lui-même en la personne du débiteur. Les termes de la condition : " si le débiteur y obtient ensuite un titre parfait," doivent s'entendre du débiteur lui-même et de ses successeurs ou ayant cause. L'hypothèque étant permise au détenteur sous billet de location, il serait immoral et contraire à toute justice de lui permettre de s'en libérer en cédant à un tiers ses droits sur l'immeuble hypothéqué. D'ailleurs, la publicité de l'hypothèque étant d'obligation, on ne voit pas pour quelle raison elle pourrait ne pas valoir à l'encontre de ce tiers. La restriction apposée à la fin de cet article en faveur des tiers ne peut s'entendre que du tiers de qui le débiteur tient l'immeuble,

(1) Persil, *Reg. Hyp.*, t. 1, p. 276.
Delvincourt, t. 3, p. 388.

comme, par exemple, de la Couronne vis-à-vis du débiteur qui détient un lot sous billet de location.

Cet article donne le même effet au jugement enregistré contre le débiteur sous ces circonstances. On aurait pu, tout aussi bien, étendre cet effet à toute hypothèque quelconque légale, judiciaire ou conventionnelle : on trouve difficilement la raison pour laquelle l'hypothèque résultant d'un jugement a été en cela préférée aux autres hypothèques judiciaires et aux hypothèques légales. En un mot, du moment qu'on permet l'existence d'une seule hypothèque en ce cas, on doit aussi permettre l'existence de tout privilége et de toute hypothèque soumis à la formalité de l'enregistrement.

Cette hypothèque ne prenant effet que lors de l'obtention par le débiteur d'un titre parfait de propriété, elle ne peut être exercée qu'à ce temps. Il faut donc, pour qu'elle soit effective en dû temps, dans le cas d'un immeuble tenu sous billet de location, que le créancier stipule le droit d'obtenir lui-même la patente du gouvernement avec droit d'action contre le débiteur pour rentrer dans ses déboursés.

L'article 381 déclarant immeubles les droits ou actions tendant à obtenir la possession d'un immeuble, ces immeubles, comme tous les autres, doivent être susceptibles d'hypothèque, à l'exception pourtant des droits résultant d'un billet de location. Cette exception doit être rigoureusement admise, car autrement l'hypothèque conditionnelle permise sur le fonds même par l'article 2043 deviendrait illusoire. (1)

✗ (1) Depuis que ce qui précède est écrit, l'Acte Provincial 31 V. C. 20, est venu changer complètement la sage législation du Code, en défendant l'affectation par hypothèque des lots du gouvernement tenus sous billet de location, « à moins que ce soit

✗ Tel n'est pas le sens des dispositions de cet acte qui ne s'applique qu'aux dettes contractées avant l'octroi en concession

2. L'hypothèque consentie sur les biens d'un mineur autrement que dans les formes et suivant les procédés établis par la loi, étant frappée de nullité, il en résulte que l'hypothèque consentie par un mineur non autorisé et par lui ratifiée à sa majorité, ne prend effet que du jour de la ratification. On peut se convaincre de l'exactitude de cette déduction par le fait qu'une interprétation contraire aurait l'effet de faire primer cette hypothèque sur une autre consentie postérieurement, mais revêtue de toutes les formalités légales, ce qui est inadmissible.

Le même article défend aussi l'affectation par hypothèque des biens des absents aussi longtemps qu'ils ne sont déférés que temporairement.

3. La femme mariée ne pouvant se porter caution de son mari, ou s'obliger conjointement avec lui autrement que comme commune et pour les biens de la communauté, toute hypothèque qu'elle pourrait consentir, même avec l'autorisation de son mari, sur ses biens propres, pour la sûreté d'une telle obligation, serait nulle (1). On en peut dire autant d'une hypothèque consentie en son nom lorsqu'il peut être prouvé que la considération de l'hypothèque a été reçue par le mari, lors même que l'acte constitutif ne ferait aucune mention de ce fait.

---

pour le prix de ces terres," aussi longtemps que la patente conférant la propriété du lot n'est pas accordée. Il faut espérer que cette loi malencontreuse et si préjudiciable aux colons, ne tardera pas à être rappelée, (*Note de l'auteur*.)

(1) C. C. Art. 1301 et 1374.

2040.

L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par un acte en forme authentique, sauf les cas spécifiés en l'article qui suit.

2041.

L'hypothèque sur des immeubles possédés en franc et commun soccage et ceux dans les comtés de Missisquoi, Shefford, Stanstead, Sherbrooke et Drummond, quelle qu'en soit la tenure, peut être consentie en la forme indiquée par la section cinquante-huitième du chapitre trente-sept des Statuts Refondus pour le Bas-Canada.

2042.

L'hypothèque conventionnelle n'est valable qu'en autant que l'acte désigne spécialement l'immeuble hypothéqué avec mention des tenants et aboutissants, du numéro ou du nom sous lequel il est connu, ou du numéro de l'immeuble sur le plan et le livre de renvoi du bureau d'enregistrement, si tel plan et livre de renvoi existent.

2044.

L'hypothèque conventionnelle n'est également valable qu'autant que la somme pour laquelle elle est consentie est certaine et déterminée par l'acte.

Cette disposition ne s'étend pas aux rentes viagères ou autres obligations appréciables en argent stipulées dans les donations entre-vifs.

2045.

L'hypothèque créée par un testament sur des immeubles grevés par le testateur de quelques charges, est soumise aux mêmes règles que l'hypothèque conventionnelle.

2046.

L'hypothèque conventionnelle peut être consentie par quelque obligation que ce soit.

Sommaire :—1. *En quelle forme l'hypothèque peut être consentie.—Des cas où elle peut l'être par acte devant témoins.*

2. *Insuffisance de la désignation du bien hypothéqué, exigée par le code.*

3. *Des biens sur lesquels l'hypothèque conventionnelle peut frapper.—De l'avantage qu'il y aurait à permettre l'affectation par hypothèque des biens à venir au moyen de certaines formalités.*

4. *Comment doit s'entendre la règle que l'hypothèque ne peut pas exister indépendamment de la créance.*

5. *De l'hypothèque résultant d'une donation entre-vifs pour sûreté d'une rente viagère.—De l'hypothèque dans le cas d'une rente viagère créée par testament.*

1. L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que dans la forme voulue par les articles 1208 et suivants, pour l'authenticité des actes.

On a néanmoins jugé à propos, pour une raison d'équité entre les différentes nationalités qui forment la population de cette province, de conserver la faculté accordée par le Statut aux propriétaires d'immeubles tenus en franc et commun soccage ou situés dans les comtés de Missisquoi, Shefford, Stanstead, Sherbrooke et Drummond, où la population anglaise domine, de consentir des hypothèques en la forme indiquée par la section 58 du chap. 37, S. R. B.-C.

La question de savoir si une obligation hypothécaire vaut sans acceptation, a été, en France, très-souvent décidée d'une manière contradictoire. (1)

D'après les règles de droit ordinaires, cette question devrait être décidée dans la négative, l'obligation non encore acceptée n'étant qu'une simple pollicitation, et, comme telle, pouvant être révoquée jusqu'à son acceptation (2).

Bien qu'on puisse dire que le débiteur qui s'est reconnu, par un acte unilatéral non accepté, endetté *pour valeur reçue*, demeure obligé au paiement et ne peut plus revenir sur sa déclaration, l'hypothèque qu'il aurait pu consentir par le même acte pour sûreté de la dette, n'en serait pas plus valable. Une reconnaissance sans acceptation et pour valeur reçue ne peut valoir que comme billet ou simple effet de commerce et n'a aucun des caractères de l'obligation hypothécaire qui ne peut ressortir que de la convention, c'est-à-dire du consentement exprès des parties. Cela se trouve même implicitement reconnu par l'article 982 du code, qui déclare qu'il est de l'essence de l'obligation qu'il y ait des personnes entre qui elle existe. Or, il ne peut exister d'obligation entre des personnes sans qu'il soit intervenu une convention à cet effet entr'elles, et, par conséquent, sans que la preuve de cette convention existe. Cependant il paraît bien dé-

---

(1) Sirey, Art. 2127, Nos 11 et suiv.

(2) Pothier, *Oblig.* Nos 4, 17, 49.
Ferrière, D. de D., Vo. conv., Vo. obl.
Jussieux de Montluel, *Des Dettes*, p. 265.
Delvincourt, t. 2, p. 458.
Hervieu, Vo *Hypothèque conv.* No. 27, p. 174.

cidé, par une pratique constante, que l'assignation en cause équivaut à l'acceptation.

L'obligation consentie par un débiteur seul et acceptée ultérieurement par le créancier, est valable et prend rang à compter de sa date, pourvu qu'elle soit enregistrée (1). La publicité donnée à l'hypothèque non acceptée par son enregistrement est suffisante pour mettre les tiers sur leurs gardes et conséquemment pour lui faire prendre rang sous la condition de son acceptation ultérieure.

L'acceptation faite, dans l'obligation même, par le notaire qui la reçoit pour le créancier absent, n'est pas valable et n'a aucun effet quelconque (2). Le notaire se trouvant, par la nature de ses fonctions, incapable de prendre aucune part à l'acte qu'il reçoit, ne pourrait pas accepter pour le créancier, lors même qu'il y serait autorisé par la procuration de ce dernier.

L'acceptation étant une des parties constitutives du contrat d'où découle l'obligation, elle doit être faite par acte authentique, à l'exception pourtant des cas où l'obligation même peut, d'après le code, être faite devant témoins. Dans ce cas, il est évident que l'acceptation postérieure peut être faite de la même manière que l'obligation.

2. La désignation de l'immeuble hypothéqué exigée jusqu'à la confection de l'index aux immeubles, n'est pas suffisante : il n'existe que très-rarement de numéro connu pour les terres enclavées dans les seigneuries ; il n'est pas non plus d'usage, en ce pays, de désigner les immeubles par un nom quelconque. La désignation d'un immeuble par l'énoncé de son étendue, de

---

(1) Sirey, Art. 2127, No. 10.—Troplong, No. 496.

(2) Sirey, Art. 2127, No. 16.

sa configuration et de ses tenants et aboutissants est beaucoup plus complète que par l'énonciation d'un numéro ou d'un nom inconnus et des tenants et aboutissants qui changent très-souvent.

3. L'hypothèque ne peut frapper que sur les biens présents. En cas d'insuffisance de ces biens, le débiteur peut, il est vrai, s'engager valablement envers le créancier à lui hypothéquer ses biens à venir à mesure qu'ils lui adviendront ; mais cette convention n'aurait d'autre effet que de forcer le débiteur à consentir au créancier une hypothèque subsidiaire ou collatérale sur l'immeuble acquis et le créancier ne pourrait en aucune manière prendre inscription en vertu du premier titre.

L'hypothèque conventionnelle ayant été restreinte aux biens présents dans le seul but de protéger les tiers, il me semble qu'on aurait dû accorder au débiteur la faculté d'hypothéquer même ses biens à venir tout en sauvegardant les droits des tiers. On arriverait à ce résultat en observant les formalités suivantes : le débiteur pourrait hypothéquer subsidiairement tous ses biens à venir ; mais cette hypothèque ne pourrait valoir à l'encontre des tiers qu'en, par le créancier, prenant inscription à chaque acquisition du débiteur, au moyen d'une déclaration désignant l'immeuble et référant à l'hypothèque primitive, cette hypothèque ne datant pour l'immeuble compris en la déclaration, que du moment de l'enregistrement de cette déclaration. Cette disposition aurait l'effet d'augmenter la sécurité du prêteur et par suite le crédit de l'emprunteur, de simplifier le mode d'enregistrement et d'épargner assez souvent à l'emprunteur les frais de plusieurs hypothèques successives. L'article 2130 C. N. permet même cette hypothèque lorsque les biens

" présents et libres du débiteur sont insuffisants." A plus forte raison devrait-elle être admise en ce pays où les biens présents sont presque toujours insuffisants et lorsque les intérêts des tiers peuvent être, comme on vient de le voir, si facilement conservés.

4. L'hypothèque ne pouvant exister indépendamment de la créance à laquelle elle est attachée, celle qui est consentie et enregistrée à une certaine date pour la sûreté d'une somme d'argent qui ne serait payée que plus tard au débiteur, ne date que de ce paiement et non de l'enregistrement (1).

Cette hypothèque est même nulle pour toute la partie de la somme stipulée qui ne serait pas payée ; elle est, pour cette partie, considérée comme consentie sous une condition potestative de la part du débiteur, et ce dernier, ainsi que tous autres intéressés, peuvent en exiger la radiation en la manière réglée par les articles 2149 et 2150.

Il suit de ce principe qu'une hypothèque consentie pour la sûreté d'une garantie stipulée, ne peut valoir qu'en autant que cette garantie a une cause légitime d'existence. Celui qui a stipulé cette hypothèque n'est pas reçu à dire qu'il est possible qu'un danger quelconque existe ; mais il doit prouver l'existence du danger contre lequel il est garanti.

Une hypothèque peut pourtant être valablement donnée pour sûreté d'un crédit ouvert au débiteur ; et elle date, en ce cas, du jour de son enregistrement et non de celui de la réalisation du crédit (2).

(1) Pothier, *Hyp.*, p. 432.

(2) Grenier, t. 1, No. 211.
Persil, *Rég. hyp.*, Art. 2114, No. 3.

5. La faveur accordée à l'hypothèque pour sûreté des rentes viagères et obligations appréciables stipulées dans une donation entre-vifs ne profite qu'au donateur lui-même pour sa sûreté et celle des tiers pour lesquels il stipule.

La question fort controversée de savoir si l'hypothèque créée par un testateur sur l'immeuble légué pour la sûreté d'une rente en nature ou autres charges appréciables stipulées en faveur de légataires particuliers est valable, se trouve déterminée par le code, qui fixe la jurisprudence sur ce point en assimilant cette hypothèque à l'hypothèque conventionnelle en général.

Ainsi donc, cette hypothèque ne peut valoir sans spécification de la valeur en numéraire de ces rentes ou charges. Il y avait d'ailleurs des décisions de tribunaux dans ce sens (1).

2047.

Entre les créanciers, les hypothèques prennent rang pour le passé suivant la priorité de leur date respective, lorsqu'aucune d'elles n'est enregistrée, conformément aux dispositions contenues au titre : *De l'enregistrement des Droits réels.* Pour l'avenir l'hypothèque n'a d'effet que conformément à l'article 2130.

2094.

Les créances privilégiées nonenregistrées ont leur effet à l'égard des autres créances non enregistrées.

---

(1) L. C. Jurist (30 juin 1859), Grégoire *vs.* Laferrière, Vol. 3, p. 184.

suivant leur rang ou leur date, et sont préférées aux simples creances chirographaires, sauf les exceptions contenues aux articles 2090 & 2091.

2130.

Les droits et priviléges qui ne sont pas assujettis à l'enregistrement prennent rang suivant leur ordre respectif. Les droits qui sont assujettis à l'enregistrement et qui ont été enregistrés dans les délais fixés ont leur effet suivant les dispositions contenues au chapitre qui précède. Hors les cas ci-dessus et celui des articles 2088 et 2094 ; les droits réels ont rang suivant la date de leur enregistrement.

Si néanmoins deux titres créant hypothèque sont entrés le même jour et à la même heure, ils viennent ensemble par concurrence.

Si un titre d'acquisition et un titre créant hypothèque relativement au même immeuble sont entrés en même temps, la priorité du titre établit le droit de préférence.

Aucune hypothèque, excepté celle en faveur des compagnies d'assurance mutuelle pour le recouvrement des contributions des assurés, n'a d'effet sans enregistrement.

SOMMAIRE :—*De l'effet de l'hypothèque non enregistrée : avant la mise en force du code ; depuis cette mise en force ; par rapport au privilége non enregistré, à une vente postérieure non enregistrée.—Comment le droit réel non enregistré doit-il être considéré ?*

1. Il faut remarquer que le terme hypothèque employé dans l'article 2130 doit s'entendre de tout droit réel quelconque autres que les priviléges dont l'effet se trouve déterminé par l'article 2094.

La publicité des hypothèques n'étant imposée que dans l'intérêt des tiers, lorsque, avant la mise en force du code, tous les créanciers hypothécaires sur un immeuble avaient négligé cette formalité, le rang se déterminait entr'eux par la date de l'hypothèque, chacun d'eux possédant une hypothèque valable vis-à-vis

les autres, mais absolument nulle à l'égard de celui d'entr'eux qui fesait enregistrer. Il est même à remarquer que d'après notre droit le privilége n'étant pas de sa nature préféré à l'hypothèque, il se trouvait soumis à la même règle, sauf pourtant le délai accordé pour en opérer l'enregistrement.

Mais le Code a changé complétement ces dispositions : depuis sa mise en force, le privilége non enregistré a son effet à compter de sa date à l'encontre de toute autre créance postérieure non enregistrée ; tandis que l'hypothèque et les autres droits réels n'ont aucun effet quelconque sans enregistrement.

Il suit de ces principes que l'hypothèque non enregistrée étant de nul effet, même à l'égard d'un créancier postérieur non enregistré, tous les créanciers hypothécaires non enregistrés sont, non-seulement entre eux, mais encore avec tous les créanciers chirographaires sur un pied de parfaite égalité ; qu'un créancier hypothécaire ne pourrait pas faire valablement enregistrer contre son débiteur en déconfiture à l'encontre des autres créanciers non enregistrés ou chirographaires lors même que la déconfiture ne serait survenue que longtemps après la date de son hypothèque ; que le créancier non enregistré du vendeur peut utilement faire enregistrer même après la vente aussi longtemps que cette vente n'est pas enregistrée ; et que dans le cas même où la vente serait enrégistrée en même temps, le créancier serait encore préféré à raison de l'antériorité de son titre, tel qu'il est pourvu par l'article 2130.

Le droit réel ne peut pourtant pas être considéré comme radicalement nul, mais tout son effet reste en suspens jusqu'à ce qu'il soit enregistré.

2048.

Le créancier qui consent expressément ou tacitement que l'immeuble qui lui est hypothéqué, le soit en faveur d'un autre, est censé lui céder la préférence ; et dans le cas de telle cession de rang, il se fait une interversion entre ces créanciers selon la mesure de leurs créances respectives, mais de manière à ne pas nuire aux créanciers intermédiaires, s'il s'en trouve.

2049.

Le créancier qui a une hypothèque sur plus d'un immeuble appartenant à son débiteur, peut l'exercer par action ou saisie sur celui ou ceux de ces immeubles qu'il juge à propos.

Si néanmoins tous ces immeubles ou plus d'un de ces immeubles sont vendus et que le prix en soit à distribuer, son hypothèque se répartit au *pro rata* de ce qui reste à distribuer sur leurs prix respectifs, lorsqu'il existe d'autres créanciers postérieurs qui n'ont hypothèque que sur quelqu'un de ces immeubles.

2050.

Les créanciers privilégiés ou hypothécaires d'un vendeur prennent rang avant lui, en observant entr'eux l'ordre de préférence ou de priorité.

2051.

Le créancier dont la créance est suspendue par une condition ne laisse pas d'être colloqué dans l'ordre, sujet néanmoins aux conditions prescrites au Code de Procédure Civile.

2052.

Les dispositions relatives aux priviléges contenues dans les articles 1986, 1987 et 1988 sont également applicables aux hypothèques.

SOMMAIRE :—1. *L'hypothèque peut être transportée séparément de la créance.—Deux créanciers peuvent changer de rang d'hypothèque.—Elle peut être exer-*

cée pour le total sur un seul des immeubles hypothéqués, sauf certains cas.—Observations sur les exceptions à cette règle.

2. *La préférence accordée aux créanciers d'un vendeur sur ce vendeur existe sans enregistrement.*
3. *Ordre de collocation de l'hypothèque conditionnelle.*
4. *Les dispositions relatives aux transports et subrogations des créances privilégiées s'appliquent aux hypothèques.*

1. Quoique l'hypothèque soit indivisible et ne puisse pas être morcelée, rien n'empêche qu'elle soit transportée séparément de la créance dont elle est l'accessoire et affectée par ce transport à la sûreté d'une autre créance.

Deux créanciers hypothécaires peuvent même changer de rang d'hypothèque ; mais il faut observer, chaque fois qu'il existe des hypothèques intermédiaires, que chacun d'eux ne peut exercer l'hypothèque à lui cédée que jusqu'à concurrence de la créance pour sûreté de laquelle elle a été créée. (1)

C'est par une suite naturelle de l'indivisibilité de l'hypothèque qu'elle peut être exercée pour le montant total de la créance sur un seul des immeubles hypothéqués et même sur une portion quelconque passée en mains tierces de l'immeuble hypothéqué.

Néanmoins lorsqu'il s'agit de distribuer le prix de plusieurs immeubles ou de tous les immeubles d'un débiteur, un créancier hypothécaire sur plus d'un immeuble, arrivant à l'ordre, doit être colloqué sur tous les immeubles grevés par son hypothèque au *pro rata*

---

(1) Ferrière, *Dic. de Droit*, Vo. hypothèque.
Pothier, *C. d'Orl : Int.* au t. 20, No. 66.

de ce qui reste à distribuer du prix de chacun de ces immeubles, chaque fois qu'il existe des créanciers postérieurs ayant hypothèque sur un seul d'entr'eux.

Cette restriction a été adoptée dans le but évident de protéger les créanciers postérieurs et de conserver une parfaite égalité entr'eux en les soustrayant à l'arbitraire du créancier antérieur.

Malheureusement ce but est complétement manqué par le fait que cette disposition ne s'applique qu'au cas où plusieurs immeubles ou tous les immeubles du débiteur sont vendus.

En effet il est facile de concevoir que le créancier poursuivant dont l'hypothèque frappe sur plusieurs immeubles peut, lorsque bon lui semble, exercer son hypothèque pour le total sur un seul immeuble au détriment des créanciers postérieurs sur cet immeuble, et briser par là toute égalité entre ces derniers et ceux qui ont hypothèque sur les autres immeubles.

2. La préférence accordée par le Code aux créanciers privilégiés et hypothécaires d'un vendeur sur ce vendeur même, existe sans aucun doute indépendamment de toute transcription ou inscription, car autrement cette préférence n'aurait aucun effet et ne signifierait rien. Le nouveau principe établi par le Code que le droit réel non enregistré est sans aucun effet quelconque, se trouve donc modifié par cet article.

Mais cette modification ne se rapportant qu'au vendeur, il est évident que cette préférence n'existe pas à l'encontre des créanciers postérieurs enregistrés. Dans ce cas les créanciers du vendeur ne peuvent exercer à l'égard de ces derniers que le privilége du vendeur lui-même.

3. L'article 730 du Code de Procédure Civile établit que l'hypothèque conditionnelle portée à

l'ordre, doit être payée aux créanciers purs et simples subséquents s'il en existe ou, sinon, au défendeur lui-même en, par le payé, fournissant suffisantes cautions de rapporter les deniers payés lors de l'avénement de la condition ;

A défaut, par aucun d'eux, de cette formalité, le créancier conditionnel peut lui-même toucher ces deniers en donnant le cautionnement voulu de rapporter si la condition ne se réalise pas ou devient impossible, et payant l'intérêt à qui de droit en la manière déterminée par le tribunal ;

Si aucun de ces cautionnements n'est fourni, les deniers sont déposés entre les mains d'une personne dont les parties conviennent ou qui est nommée d'office par le tribunal.

4. L'article 2052, appliquant aux hypothèques les dispositions relatives aux transports et subrogations des priviléges, les observations que j'ai faites sous les articles 1986, 1987 et 1988 s'y appliquent également.

2053.

L'hypothèque ne dépouille ni le débiteur, ni le tiers détenteur, qui continuent de jouir de la propriété et peuvent l'aliéner, sujette néanmoins au privilége et à l'hypothèque dont elle est grevée.

2054.

Le débiteur ni le tiers détenteur ne peuvent cependant, dans la vue de frauder le créancier, détériorer l'immeuble grevé de privilége ou d'hypothèque, en détruisant ou endommageant, enlevant ou vendant la totalité ou partie des bâtisses, des clôtures et des bois qui s'y trouvent.

2055.

Dans le cas de telles détériorations, le créancier qui a privilége ou hypothèque sur l'immeuble peut poursuivre ce détenteur, lors même que la créance ne serait pas encore exigible, et recouvrer de lui personnellement les dommages résultant de ces détériorations, jusqu'à concurrence de sa créance et au même titre de privilége ou d'hypothèque ; mais le montant qu'il en perçoit est imputé sur et en déduction de sa créance.

SOMMAIRE :—*L'hypothèque ne change pas le droit du propriétaire, débiteur ou détenteur ; ils ne peuvent pourtant pas détériorer l'immeuble hypothéqué.—Obscurité du Code quant à la nature des détériorations défendues.*

1. L'hypothèque n'altère en rien le droit de propriété : le débiteur et le tiers détenteur exercent tous les droits de propriété qu'ils ont sur l'immeuble affecté de la même manière que s'il ne l'était pas.

Les droits du débiteur ou du tiers détenteur sont pourtant restreints en ce sens qu'ils ne peuvent, au préjudice du créancier, diminuer en rien la valeur de l'immeuble affecté en détruisant, enlevant, vendantou endommageant notablement les bâtisses, les clôtures ou les bois qui s'y trouvent.

Le créancier peut dans ce cas poursuivre le recouvrement de sa créance lors même qu'elle est à terme non échu ; il a aussi une action personnelle contre le débiteur en défaut pour dommages-intérêts, mais tout montant perçu par cette action est déduit de l'obligation. L'article 800 du Code de Procédure Civile établit même que le créancier hypothécaire pour un montant excédant quarante piastres peut, dans ce cas, obtenir un bref de *capias ad respondendum* contre le débiteur ou le tiers détenteur.

L'article 85 du projet des Codificateurs se lit comme suit :

"............en détruisant, vendant ou enlevant les bâtisses ou clôtures qui s'y trouvent ;"

La seconde section du chapitre 47, S. R. B.-C., d'où cet article a été tiré, est ainsi conçue :

"...........détériore tel immeuble ou en diminue la
" valeur en détruisant, enlevant ou vendant aucune
" maison, dépendances ou bâtiment en fesant partie ou
" en les détériorant, ou en détruisant, enlevant ou
" détériorant *tous bois* ou aucune partie de la char-
" pente, ou des clôtures, ou aucune pièce enclavée....."

Le mot bois a donc été pris du Statut et ajouté par amendement au projet du Code qui ne le contenait pas.

Ce terme bois peut, suivant le sens que lui donne la phrase où il se trouve, signifier également bois debout, taillis ou futaie, ou seulement bois de charpente formant ou non partie d'une bâtisse et bois coupé en général. Les versions françaises du Statut et du Code laissent beaucoup de doute sur ce point : il est difficile de croire qu'on ait voulu renfermer dans une même expression le bois des bâtisses, le bois coupé et les bois debout. Le mot *timber* des versions anglaises est encore moins clair, ou plutôt il n'est que trop clair dans le sens le plus contraire à l'esprit de notre législation. En effet, si l'on consulte le dictionnaire, on voit que *timber* signifie : bois de charpente, tronc, merrain, bois à bâtir, et nullement bois debout ou futaie qui est rendu par *wood*.

Cette distinction est d'une grande importance en ce pays où il existe des futaies d'une aussi grande valeur

et quelquefois même d'une valeur plus considérable que le fonds qui les porte. Il serait donc désirable que la loi fût rédigée de manière à ne laisser aucun doute sur un point d'une aussi grande importance.

2056.

Les créanciers ayant privilége ou hypothèque enregistrée sur un immeuble, le suivent en quelques mains qu'il passe et ont droit de le faire vendre en justice et de se faire payer suivant le rang de leur créance sur les deniers provenant de cette vente.

SOMMAIRE :—*Le droit de suite existe : sur une portion divisée de l'immeuble ; à l'encontre de l'héritier détenteur ; n'est pas affecté par la renonciation de la femme à son hypothèque sur un immeuble.*

1. Le droit de suite autorise le créancier privilégié ou hypothécaire à faire valoir son droit pour le total sur une portion divisée de l'immeuble hypothéqué lors même que l'autre portion du même immeuble serait encore en la possession du débiteur personnel. (1)

Ce droit se trouve à présent restreint par l'article 2066.

Quoique par la mort du débiteur sa dette se trouve divisée entre ses héritiers, elle ne laisse pas de pouvoir être exercée pour le tout contre celui d'entr'eux qui reçoit en partage l'immeuble hypothéqué pour sa sûreté.

---

(1) Pothier, *Hyp.* p. 433.

La renonciation que peut faire la femme à son hypothèque légale sur un immeuble vendu, n'affecte en rien cette hypothèque sur les autres immeubles contre lesquels elle existe, qui peuvent être passés en mains tierces.

2015.

Entre les créanciers les priviléges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics en la manière déterminée et sauf les exceptions au titre : *De l'enregistrement des droits réels.*

2085.

L'avis donné ou la connaissance acquise d'un droit non enregistré appartenant à un tiers et soumis à la formalité de l'enregistrement ne peut préjudicier aux droits de celui qui a acquis depuis pour valeur en vertu d'un titre dûment enregistré, sauf les cas où l'acte procède d'un failli.

2086.

Le défaut d'enregistrement peut être opposé même à l'encontre des mineurs, des interdits, des femmes sous puissance de mari et de la Couronne.

2088.

L'enregistrement d'un droit réel ne peut nuire à l'acquéreur d'un héritage qui, alors et avant la mise en force de ce Code, en était en possession ouverte et publique à titre de propriétaire, lors même que son titre n'aurait été enregistré que subséquemment.

2098.

Tout acte entre-vifs transférant la propriété d'un immeuble doit être enregistré par transcription ou par inscription.

A défaut de tel enregistrement le titre d'acquisition ne peut être opposé au tiers qui a acquis le même immeuble du même vendeur, pour valeur, et dont le titre a été enregistré.

L'enregistrement a le même effet entre deux donataires du même immeuble.

2130.

Les droits privilégiés qui ne sont pas assujettis à l'enregistrement prennent rang suivant leur ordre respectif.

Les droits qui sont assujettis à l'enregistrement et qui ont été enregistrés dans les délais fixés, ont leur effet suivant les dispositions contenues au chapitre qui précède.

Hors les cas ci-dessus et celui des articles 2088 et 2094, les droits réels ont rang suivant la date de leur enregistrement;

Si néanmoins deux titres créant hypothèque sont enregistrés le même jour et à la même heure, ils viennent ensemble par concurrence.

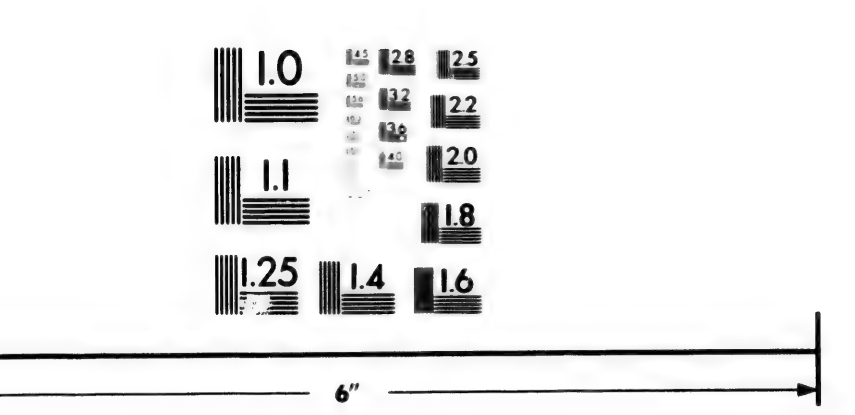
Si un titre d'acquisition et un titre créant hypothèque relativement au même immeuble sont entrés en même temps, la priorité du titre établit le droit de préférence.

Aucune hypothèque, excepté celle en faveur des compagnies d'assurance mutuelle pour le recouvrement des contributions des assurés, n'a d'effet sans enregistrement.

Sommaire :—*De la publicité des droits réels et de l'effet de cette publicité.*

Partant du principe admis par le Code Civil, que le privilége, comme procédant de sa cause, doit être préféré à l'hypothèque, on fait, en France, une distinction

IMAGE EVALUATION
TEST TARGET (MT-3)





entre l'effet du privilége et son rang. Par une suite nécessaire de ce principe, on a été obligé de donner, au moyen d'une fiction de droit, une hypothèque légale datant de la transcription au créancier privilégié qui n'a pas transcrit dans le délai légal (1), et le vendeur qui n'est astreint à aucun délai pour la transcription de sa créance, prend rang à l'encontre des autres créanciers transcrits du moment qu'il fait transcrire lui-même quoiqu'à une date postérieure. (2)

Notre Code offre une plus grande sécurité aux tiers. Il établit nettement les droits de chacun en rendant obligatoire la publicité de tout droit réel quelconque et en fesant dépendre le rang du privilége ou de l'hypothèque de la date de son enregistrement, sauf certains cas déterminés où un court délai est accordé pour l'accomplissement de cette formalité. Cette disposition, qui n'ôte rien d'essentiel au privilége, détruit tout ce qu'il a, en France, d'arbitraire et d'injuste à l'égard des tiers.

C'est également pour arriver à la plus grande publicité possible de toute hypothèque ou cause de préférence quelconque, que le Code rend le défaut d'enregistrement fatal à l'égard des femmes mariées, des mineurs, des interdits et de la Couronne.

C'est aussi par une suite naturelle du principe de la publicité de tous les droits réels, que l'avis donné au tiers ou la connaissance qu'il pouvait avoir par lui-même au moment de l'acquisition de son droit, de l'existence d'un droit réel antérieur non enregistré, ne

---

(1) Art. 2113.

(2) Grenier, No. 376.
Troplong, No. 366 *bis*.
Pannier, p. 105-132.

remplace pas l'enregistrement et ne peut en aucun cas lui préjudicier ; et que la jouissance ouverte et publique, par titre non enregistré, qui suffisait avant l'existence du Code pour sauvegarder le détenteur contre les enregistrements subséquents des droits réels consentis par son auteur, n'a plus cet effet depuis ce temps.

2089.

La préférence résultant de la priorité d'enregistrement du titre d'acquisition d'un héritage n'a lieu qu'entre acquéreurs qui tiennent leur titre respectif du même auteur.

2090.

L'enregistrement d'un titre d'acquisition de droits réels dans ou sur les biens immobiliers d'une personne fait dans les trente jours qui précèdent sa faillite est sans effet ; sauf les cas où le délai accordé par la loi pour effectuer l'enregistrement de tel titre, tel que porté dans le chapitre qui suit, n'est pas expiré.

2091.

Il en est de même de l'enregistrement effectué après la saisie de l'immeuble lorsque cette saisie est suivie d'expropriation judiciaire.

2092.

L'enregistrement des droits réels doit être fait au bureau de la circonscription dans laquelle se trouve, en tout ou en partie, l'immeuble affecté.

2096.

Diverses dispositions concernant l'enregistrement tant par rapport aux droits réels qu'aux biens et droits mobiliers, se trouvent aussi en divers autres titres de ce Code.

2097.

Les effets soit de l'enregistrement ou du défaut d'icelui par rapport aux actes, jugements et autres droits réels antérieurs aux différents Statuts concernant l'enregistrement sont réglés par des dispositions particulières contenues dans ces Statuts.

2099.

Nonobstant les dispositions mentionnées plus haut la vente, la location ou la cession d'un droit de mine est conservée et a son effet à compter de sa date, si le titre est authentique, par l'enregistrement qui en est effectué dans les soixante jours de sa date, lors même que cet acte n'aurait pas été suivi d'une possession réelle.

2108.

La substitution fidéi-commissaire d'un immeuble contenue dans un acte de donation entre-vifs est soumise aux règles générales mentionnées en l'article 2098 en ce qui concerne les tiers dont les droits réels sur cet immeuble sont enregistrés.

A l'égard de tous autres intéressés l'enregistrement de la substitution a son effet suivant les dispositions contenues au titre relatif aux donations.

2126.

La renonciation au douaire, à une succession, à un legs ou à une communauté de biens, ne peut être opposée aux tiers, si elle n'a pas été enregistrée au bureau de la circonscription dans laquelle le droit s'est ouvert.

2128.

Le bail d'immeuble pour un terme excédant un an ne peut être invoqué à l'encontre d'un tiers acquéreur, s'il n'a été enregistré.

2129.

Tout acte portant quittance de plus d'une année de loyer d'un immeuble, par anticipation, ne peut être opposé à un tiers acquéreur, s'il n'a été enregistré avec désignation de l'immeuble.

SOMMAIRE :—1. *La possession ouverte et publique sans enregistrement ne suffit pas.—Délai accordé à l'acquéreur d'un droit de mine.*

2. *L'article* 2090 *ne s'applique pas à la déconfiture.*

3. *Nécessité de désigner les immeubles pour l'enregistrement des renonciations, etc.*

Entre deux acquéreurs du même vendeur, la possession même ouverte et publique de l'un ne préjudicie pas à l'autre sans enregistrement : c'est le premier titre enregistré qui prévaut sur l'autre.

On peut en dire autant de deux donataires et même de deux acquéreurs par titre entre-vifs quelconque, du même auteur.

Néanmoins on a fait une exception à cette règle en faveur de l'acquéreur par titre authentique quoique non suivi de possession réelle, d'un droit de mine, à titre d'acquisition ou de location, lequel, en fesant enregistrer son titre dans les soixante jours, conserve son droit à l'encontre des droits antérieurs d'un tiers enregistrés dans le temps intermédiaire.

2. L'article 2090 ne doit pas s'appliquer au cas de simple déconfiture d'un débiteur non commerçant.

C'est, du moins, ce qui a été décidé en France sur l'article 2146 qui contient la même disposition. (1)

3. Le mode d'enregistrement des renonciations à un douaire, à une succession, à un legs ou à une communauté n'est pas suffisamment déterminé par le Code :

Ces renonciations se font ordinairement d'une manière générale et sans désigner les immeubles à l'égard desquels elles sont effectives, ce qui fait que, sous le système actuel, il est déjà impossible, à celui qui y a intérêt, de constater ce point au moyen des livres du bureau ;

Mais ce défaut sera surtout préjudiciable après la mise en fonctionnement de l'index des immeubles. Il faudra alors de toute nécessité que les immeubles affectés par ces renonciations soient désignés dans l'acte même ou dans une déclaration s'y rattachant, afin de rendre possible leur entrée à l'index.

D'ailleurs, on en peut dire autant de tout document concernant un immeuble, dont l'enregistrement est exigé : si la désignation de l'immeuble est requise pour la validité à l'égard d'un tiers de l'enregistrement d'un quittance anticipée pour une seule année de loyer, à plus forte raison doit-elle l'être lorsqu'il s'agit d'un acte dont l'effet est permanent.

---

(1) Troplong, No. 661.
Grenier, T. 1er, No. 123.
Pannier, *Hyp.* p. 207.

2098.

.................Toute transmission d'immeuble par testament doit être enregistrée, soit par transcription ou par inscription avec une déclaration de la date du décès du testateur.

La transmission par succession doit être enregistrée au moyen d'une déclaration énonçant le nom de l'héritier, son degré de parenté avec le défunt, le nom de ce dernier et la date de son décès, et enfin le désignation de l'immeuble.

2109.

Si la substitution est créée par un testament, elle est assujettie, quant à son enregistrement, aux dispositions ci-après énoncées relatives aux testaments.

2110.

Tous les droits de propriété résultant d'un testament et les hypothèques spéciales qui y sont exprimées, sont conservés et ont leur effet à dater de l'ouverture de la succession par l'enregistrement qui en est fait dans les six mois à compter du décès du testateur, s'il décède dans les limites du Canada, et dans les trois ans à compter de ce décès, s'il a lieu hors du Canada.

2111.

Dans le cas de recelé, suppression ou contestation d'un testament, ou de toute autre difficulté, la partie intéressée qui, sans négligence ou participation, se trouve hors d'état de le faire enregistrer dans le délai prescrit en l'article qui précède, conserve néanmoins son droit en enregistrant dans le délai de l'article qui précède un bordereau de telle contestation ou autre empêchement, et en enregistrant ce testament dans les six mois après qu'il s'est procuré ce testament ou sa vérification, ou que l'obstacle a cessé.

2112.

Néanmoins l'enregistrement du bordereau mentionné dans l'article qui précède, n'a pas d'effet rétroactif si le testament n'est pas enregistré dans les cinq ans à compter du décès du testateur.

SOMMAIRE :—1. *Le légataire, comme l'héritier, doit fournir la désignation des immeubles.*

2. *Formalités nécessaires pour l'enregistrement d'un testament dans le cas de recel, suppression ou contestation.—Insuffisance de ces formalités.*

1. Pour que l'enregistrement de la transmission d'immeuble par testament soit complet, il faut que, comme dans la transmission par succession, l'immeuble légué soit désigné dans la déclaration de la date du décès lorsqu'il ne l'est pas dans le testament, ce qui arrive presque toujours. Il n'existe aucune différence entre la transmission par succession et celle par testament, si ce n'est que la première est réglée par la loi et l'autre par le testateur. Toutes les formalités légales requises pour les successions doivent donc être accomplies pour l'une comme pour l'autre, et il n'y a aucune raison pour que le légataire soit plus exempt de cette formalité que ne l'est l'héritier légal lui-même.

Il n'en est pas moins vrai que le Code est défectueux en ce qu'il n'oblige pas explicitement le légataire à cette formalité et ne détermine point par qui et comment cette déclaration doit être faite.

2. Pour que l'enregistrement du testament fait dans les six mois ou les trois ans, suivant le cas, de la mort du testateur soit valable, il faut que cet enregistrement soit fait avec les formalités prescrites en l'article 2098 ou qui en découlent, savoir : qu'il soit fait une déclaration de la date du décès du testateur et que cette

déclaration contienne la désignation des immeubles légués lorsqu'ils ne sont pas décrits dans le testament.

La partie qui se trouve dans l'impossibilité de faire enregistrer un testament par suite des empêchements prévus par le Code, devrait être tenue d'énoncer, dans le bordereau de l'empêchement qu'elle doit faire enregistrer, quels sont ses droits en vertu du testament dont il s'agit et de désigner les immeubles à l'égard desquels ces droits sont effectifs. Cela serait d'autant plus nécessaire que si le testament est enregistré dans les cinq ans, il se trouve, par le fait de l'enregistrement du bordereau, avoir un effet rétroactif. Il faudrait donc, de toute nécessité, que les tiers sussent à quoi s'en tenir quant à l'effet du testament dont l'enregistrement facultatif est conservé par l'enregistrement du bordereau de l'empêchement. L'objection qui pourrait être faite que la perte ou la disparition du testament rend cette déclaration impossible, ne peut se soutenir, car il est bien rare qu'un légataire ne connaisse pas, du moins approximativement, le contenu d'un testament qui lui confère quelque droit. D'ailleurs, au défaut du légataire, cette déclaration pourrait être faite par les notaires ou témoins qui ont reçu ou vu signer le testament ou par toute autre personne ayant connaissance de son contenu.

2122.

L'enregistrement d'un acte de vente conserve au vendeur, au même rang que le principal, les intérêts pour cinq années généralement et pour ceux échus sur l'année courante.

2123.

L'enregistrement d'un acte constituant une rente viagère ou autre, conserve la préférence pour les arrérages de cinq années généralement et pour ceux échus sur l'année courante.

2124.

L'enregistrement de tout autre titre de créance ne conserve le même droit de préférence que pour deux années d'intérêts généralement et ceux échus sur l'année courante.

2125.

Le créancier n'a d'hypothèque pour le surplus des arrérages d'intérêt ou de rente qu'à compter de l'enregistrement d'une demande ou bordereau spécifiant le montant des arrérages échus et réclamés.

Néanmoins les intérêts échus lors de l'enregistrement primitif et dont le montant y est spécifié sont conservés par cet enregistrement.

2146.

Toute demande ou bordereau pour la conservation d'intérêts ou arrérages de rente doit en indiquer le montant ainsi que le titre en vertu duquel ils sont dus, et être accompagné d'une déposition sous serment du créancier que le montant en est dû.

SOMMAIRE :—1. *Comment doivent se prendre les arrérages conservés par l'enregistrement originaire.*

2. *Les intérêts courus après séquestre ne se prennent pas sur le prix de vente.*

3. *Formalités à prendre pour l'enregistrement séparé des arrérages.*

1. Les deux années ou les cinq années, suivant le cas, d'arrérages conservés par l'enregistrement originaire, ne sont pas limitées aux deux années ou aux

cinq années qui suivent la date du titre ou même la date de l'enregistrement, mais doivent se prendre en aucun temps lorsqu'elles sont dues.

L'année courante, qu'il faut ajouter, est l'année où la collocation est faite. Elle ne doit pas se compter en entier, mais seulement pour ce qui en est écoulé jusqu'au jour de la collocation. (1)

Le créancier doit énoncer dans le bordereau que le montant spécifié d'arrérages lui est dû en dehors de ceux qui lui sont conservés par l'enregistrement originaire ; car autrement il n'y aurait pas moyen de constater, par les livres du bureau, le montant exact des arrérages dus.

2. Les intérêts courus depuis le jugement de collocation sur une somme mise en séquestre ou déposée d'après l'article 730 du Code de Procédure Civile, ne se trouvent pas payables sur le prix de vente, ce prix étant distribué sans condition.

3. La demande ou le bordereau n'étant rien autre chose que la déclaration du montant d'arrérages dus, il devrait suffire de faire assermenter cette déclaration même et d'en exiger certificat, écrit au bas de la déclaration, par l'officier qui reçoit ce serment. Ce certificat devrait aussi être copié dans le registre à la suite de la déclaration, pour l'information des tiers.

Les termes " demande ou bordereau " ne signifient rien autre chose que " déclaration du créancier." Cela résulte clairement de la section 37 du chapitre 37 S. R. B.-C., d'où a été pris l'article du Code : " Nul " créancier n'aura droit...............à moins que sa de- " mande d'arrérages d'intérêt pour une somme spé- " cifique au-delà des arrérages de deux années........."

---

(1) Troplong, No 698 *bis*.

Il n'est donc pas nécessaire d'observer les formalités prescrites par l'article 2157 pour la confection des bordereaux et la simple déclaration du créancier, signée et assermentée par lui, et enregistrée de la même manière que toutes les autres déclarations, doit suffire. Cela est d'autant plus vrai qu'en soumettant cette déclaration aux formalités prescrites par l'article 2145, le créancier se trouverait, par le dépôt de sa déclaration, dans l'impossibilité de prouver l'enregistrement de sa demande d'intérêts ; il serait par là même, sans qu'il en résultât aucun avantage pour lui ou pour le public, privé d'un avantage accordé par le Code à tous ceux qui sont tenus de rendre leurs droits publics au moyen de l'enregistrement d'une déclaration les énonçant.

2131.

L'enregistrement se fait par transcription ou par inscription.

Il peut être renouvelé de temps à autre, sans néanmoins interrompre la prescription, à la demande du créancier, ses ayant cause ou toute autre personne intéressée ou qui pourrait requérir l'enregistrement. Ce renouvellement se fait par la transcription dans un registre tenu à cet effet, d'un avis au registrateur désignant le document et la date de son enregistrement primitif, la propriété affectée et la personne qui en est alors en possession ; et mention est faite en marge de l'enregistrement primitif, du volume et de la page où est transcrit le renouvellement.

Si le titre a été enregistré originairement dans une autre circonscription d'enregistrement et qu'il n'en ait pas été transmis de copie au bureau de la nouvelle circonscription, l'avis du renouvellement

doit faire mention du lieu où le document a été ainsi enregistré.

Il est tenu un index des livres employés à l'enregistrement des avis de renouvellement, et chaque avis est entré dans l'index sous les noms du créancier, du débiteur et du propriétaire de l'immeuble tel que porté dans l'avis.

2132.

La transcription se fait en transcrivant en entier sur le registre, le titre ou document qui crée le droit ou qui y donne lieu, ou un extrait de ce titre fait et certifié suivant les dispositions de l'article 1216.

L'erreur d'omission ou de commission dans la transcription d'un document ou dans le document présenté pour enregistrement, ne peut affecter la validité de cet enregistrement que si elle tombe sur quelque disposition essentielle qui doive être consignée dans un bordereau ou dans un certificat du registrateur.

2133.

Les avis mentionnés dans les articles 2026, 2106 2115, 2116, 2120 et 2121 doivent être transcrits.

2134.

Pour obtenir l'enregistrement par transcription d'un acte authentique, il suffit d'en produire une copie ou un extrait certifié par le notaire si l'acte est en minute, ou l'original même si l'acte est en brevet.

Si le titre est sous seing privé il doit être préalablement prouvé de la même manière que les bordereaux tel que ci-après prescrit.

2135.

L'enregistrement par transcription est certifié sur le document, avec mention du jour et de l'heure auxquels il a été entré, ainsi que du livre et de la page où il a été transcrit, avec le numéro de l'entrée et de l'enregistrement.

2136.

L'inscription se fait au moyen d'un bordereau ou sommaire contenant l'énonciation des droits réels qu'une partie intéressée entend conserver, et qui est remis au registrateur et transcrit sur le registre.

2137.

Le bordereau est par écrit et peut être fait à la demande de toute partie intéressée ou obligée à le faire enregistrer ; et il doit être attesté par deux témoins qui le signent.

La partie qui requiert le bordereau doit y apposer son nom, et si elle ne peut écrire, son nom peut y être apposé par une autre personne, pourvu qu'il soit accompagné de la marque ordinaire du requérant faite en présence des témoins.

Il peut être fait pour la Couronne par le Receveur-Général ou autre officier de la Couronne ayant le document entre ses mains, et il doit contenir les noms, emploi et domicile de la personne par qui le bordereau est fait.

2138.

Lorsqu'il y a plus d'un écrit pour compléter le droit dans la personne qui réclame l'enregistrement, ils peuvent être compris dans un seul bordereau, sans qu'il soit nécessaire d'y insérer plus d'une fois la désignation des parties et des immeubles ou autres biens.

2139.

Le bordereau doit déclarer :

1o. La date du titre et le lieu où il a été passé. Si c'est un acte notarié, le nom du notaire qui en a gardé la minute, ou si c'est un acte en brevet, le nom des notaires ou du notaire et des témoins qui l'ont signé ; s'il est sous seing privé le nom des témoins qui y ont signé ; si c'est un jugement ou autre acte judiciaire, l'indication du tribunal ;

2. La nature du titre ;

3. La description des parties créancières, débitrices ou autres ;

4. La description des biens affectés au droit réclamé, ainsi que de la partie qui requiert l'enregistrement ;

5. La nature du droit réclamé et si c'est une créance en deniers, le montant de la somme due, le taux des intérêts et la mention des frais de justice s'il y en a.

A défaut d'indication du taux d'intérêt, l'inscription ne conserve pas droit aux intérêts excédant le taux légal.

2140.

Le bordereau est présenté au registrateur avec le titre ou document, ou une copie authentique du titre, et il doit être reconnu par les parties qui l'ont fait ou l'une d'elles, ou prouvé par le serment d'un des témoins qui l'ont signé.

2141.

Lorsque le bordereau est fait en tout endroit dans le Canada, la preuve en est faite dans le Bas-Canada par la déposition sous serment d'un des témoins, attestée par un Juge de la Cour du Banc de la Reine ou de la Cour Supérieure ou un des Commissaires de cette dernière Cour autorisé à recevoir les affidavits, ou devant un Juge de Paix ou un Notaire, ou devant un des Commissaires de la Cour Supérieure du Bas-Canada.

2142.

Lorsque le bordereau est fait dans le Haut-Canada, la preuve y est faite de la même manière et attestée par un Juge de la Cour du Banc de la Reine ou de la Cour des Plaidoyers Communs, ou devant un Juge de Paix ou un Notaire, ou devant un des Commissaires de la Cour Supérieure du Bas-Canada.

2143.

S'il est fait dans toute autre possession anglaise la déposition peut y être attestée par le maire de la localité, le Juge en chef ou Juge de la Cour Suprê-

me, ou devant un Commissaire autorisé à recevoir les dépositions sous serment qui doivent servir dans les Cours du Bas-Canada.

2144.

S'il est fait dans un Etat étranger, la déposition peut être attestée par tout ministre, chargé d'affaires ou consul de Sa Majesté dans cet Etat.

2145.

Sur présentation d'un bordereau pour inscription, le registrateur est tenu d'inscrire sur le dos du titre les mots : *Enregistré par bordereau,* en y ajoutant l'indication du jour, de l'heure et du temps auquel le bordereau a été entré, ainsi que du livre et de la page où il a été enregistré, avec le numéro de cette entrée et enregistrement. Ce certificat est signé par le registrateur.

Le bordereau demeure parmi les archives du bureau d'enregistrement et en fait partie.

2147.

Les dispositions de cette section s'appliquent au besoin également à tout document ou titre qui n'affecte pas les immeubles, mais dont l'enregistrement est requis par quelque loi spéciale, à moins de dispositions contraires.

SOMMAIRE :—*Effet du renouvellement avant la confection du cadastre.*

2. *Dispositions essentielles à un bordereau ; erreurs fatales dans la copie ou la transcription.*

3. *Omission à l'article* 2161.—*Nature des différentes déclarations dont l'enregistrement est requis ; défectuosités de leur mode d'enregistrement ;*

4. *Défectuosités du mode de confection et d'enregistrement des bordereaux.*
5. *Interprétation de l'article* 2138.

1. L'enregistrement et le renouvellement d'enregistrement n'interrompant pas la prescription, le seul avantage que les intéressés peuvent trouver à faire ce renouvellement avant la confection du cadastre est d'obtenir par ce moyen l'entrée de leurs réclamations dans le certificat que le registrateur doit donner pour dix années dans les cas de vente par le shérif, licitation forcée, etc.

De toutes les dispositions à comprendre dans un bordereau, il n'y a d'essentielles que celles qui ont pour objet de faire connaître aux tiers la position hypothécaire du débiteur. (1)

On peut en dire autant de toute erreur d'omission ou de commission faite dans une copie à enregistrer ou dans la transcription ou l'inscription d'un document : si cette erreur n'est pas de nature à empêcher la position hypothécaire du débiteur ou la nature et l'étendue du droit réel enregistré d'être connus, elle n'affecte en rien la validité de l'inscription ou de la transcription. C'est sans doute ce qu'on a voulu dire par les mots : " quelque disposition essentielle qui " doive être consignée dans un bordereau ou dans un " certificat du registrateur."

3. L'article 2133 prescrit la transcription des avis ou déclarations mentionnées dans les articles 2026, 2106, 2115, 2116, 2120 et 2121 ; et l'article 2161 décide qu'il doit être tenu un livre où sont enregistrés les avis requis par les articles 2115, 2116, 2120 et 2121. Où

---

(1) Sirey, Art. 2148, No 1 ter.

doivent donc être enregistrés les avis requis par les articles 2026 et 2106 ?

On peut se faire la même question pour les déclarations ou avis requis par les articles 2098, 2107, 2125 et 2168.

Le mode d'enregistrement de toutes les déclarations que les intéressés sont obligés de faire transcrire est très-mal défini ; ou plutôt en référant aux articles qui viennent d'être cités, on peut se convaincre que, dans beaucoup de cas, il n'est pas défini du tout.

La nature même de ces déclarations n'est pas déterminée par le Code. Ainsi, dans l'article 2026 la déclaration à être enregistrée pour la conservation de l'hypothèque légale est simplement nommée " avis"; dans l'article 2106 on qualifie la déclaration à être enregistrée par les créanciers et légataires du défunt " d'avis ou bordereau " ; l'article 2025, pourvoyant à l'enregistrement d'une déclaration des arrérages d'intérêts excédant ceux conservés par l'enregistrement primitif, nomme cette déclaration " demande ou bordereau."

Il n'y a pourtant pas moyen d'assimiler ces déclarations ou aucune d'elles au bordereau d'un acte à enregistrer : ce dernier bordereau n'est pas du tout une déclaration, mais seulement le résumé de l'acte qui doit être enregistré, il ne peut être produit pour enregistrement qu'avec l'acte même et c'est l'acte qui est revêtu du certificat de l'enregistrement. Bien au contraire de cela, les déclarations requises par les articles cités ne portent que sur des faits étrangers à l'acte auquel elle se rapporte ou sur des faits qui ne s'y rattachent qu'indirectement ; elles ont pour but d'obvier au défaut de l'enregistrement primitif en fesant mieux connaître soit l'immeuble affecté, soit les

droits ou le montant des droits du créancier. Enfin, c'est un enregistrement entièrement distinct et différent de l'enregistrement primitif et qui même peut être fait sans qu'il soit nécessaire de produire l'acte originaire lorsque cet acte a été enregistré antérieurement.

En attendant que ce point important soit réglé d'une manière définitive, le registrateur ne peut, en conséquence, rien faire de mieux que d'assimiler, quant au mode d'enregistrement, toutes les déclarations exigées par le Code qui sont omises aux articles 2133 et 2161, à celles qui y sont mentionnées.

4. Le bordereau devant être déposé dans les archives du bureau et le certificat d'enregistrement écrit sur le titre même, il devient impossible de déterminer, au moyen de ce titre, la partie qui en a été enregistrée par ce bordereau.

Il faudrait, pour obvier à cet inconvénient, que le bordereau fût fait en double à l'effet d'en déposer un et d'annexer l'autre, revêtu du certificat d'enregistrement, à la copie du titre à enregistrer.

La production du document sur lequel le bordereau est fait étant requise, la formalité imposée par le Code de la signature du bordereau devant témoins et de sa preuve par le serment de l'un des témoins est parfaitement inutile lorsque le requérant peut signer lui-même : la preuve du consentementdu requérant à ce que l'inscription soit prise est superflue, car on ne peut pas supposer que le requérant s'oppose à une formatité qui est toute à son avantage. La preuve du contenu du bordereau n'est pas plus nécessaire, parce que le registrateur peut toujours le comparer au document même et pourrait être sans aucun inconvénient

autorisé, sous sa responsabilité, à en retrancher ce qui n'y serait pas conforme.

Dans le cas où l'acte sur lequel le bordereau est fait ne serait pas authentique, il suffirait de faire la preuve de cet acte en la manière requise pour en faire la transcription.

5. Lorsque quelqu'un a acquis d'un fondé de pouvoirs, avec promesse de faire ratifier, il peut, lorsque cette ratification est faite, faire enregistrer son droit au moyen d'un seul bordereau comprenant les deux actes, car le dernier de ces actes ne fait que compléter le premier.

Il en est de même dans le cas d'une obligation conditionnelle lorsque, par un acte subséquent, le débiteur renonce au bénéfice de la condition; ou bien dans le cas d'une obligation accessoire, cautionnement, etc., postérieurs à l'obligation principale.

Cette prérogative existe-t-elle pour l'acquéreur par différents titres de plusieurs portions divisées d'un immeuble, ou de plusieurs immeubles contigus réunis par lui en une seule propriété ?

D'après les termes du Code : " plus d'un écrit pour compléter le droit dans la personne," on pourrait en douter. Ces termes peuvent difficilement s'appliquer au droit dans la propriété et encore moins aux droits, acquis par différents titres, à plusieurs terrains distincts quoique contigus, chacun des titres étant parfait par lui-même pour le terrain qu'il contient.

Néanmoins, dans la pratique, chaque fois que les terrains ainsi acquis ont pu être décrits ensemble dans une seule désignation et comme une seule propriété, on n'a jamais fait de difficulté d'en prendre l'inscription au moyen d'un seul bordereau contenant une seule désignation totale de l'immeuble et donnant

une fois seulement les indications des titres d'acquisition sans désignation particulière d'aucune des portions d'immeuble acquises par ces titres. Le certificat d'enregistrement s'écrit alors sur chacun des titres produits.

Bien que ce mode d'enregistrement puisse être entaché d'illégalité, il n'en est pas moins vrai qu'il offre de grands avantages et ne préjudicie à personne. Seulement il ne peut être praticable que pour des immeubles non cadastrés, à moins que les différents terrains contigus ne soient entrés que comme un seul lot sur le plan et le livre de renvoi.

2057.

Pour assurer ses droits, le créancier a deux récours, savoir : l'action hypothécaire et l'action en interruption de prescription. Il est traité de cette dernière au titre : *De la prescription.*

2058.

L'action hypothécaire est accordée au créancier qui a une créance liquide et exigible, contre tout possesseur à titre de propriétaire de la totalité ou de partie de l'immeuble hypothéqué à cette créance.

2059.

Lorsque l'immeuble est possédé par un usufruitier, l'action doit être portée contre le propriétaire du

fonds et contre l'usufruitier simultanément, ou dénoncée à celui des deux qui n'a pas été assigné en premier lieu.

SOMMAIRE :—1. *Le tiers détenteur peut contester une hypothèque mal fondée.*

2. *L'action hypothécaire ne peut être portée que pour une dette liquide et exigible, et contre le véritable propriétaire*

3. *L'hypothèque antérieure peut être exercée contre le propriétaire et l'usufruitier.*

1. Le tiers détenteur se trouvant tenu de toutes les dettes hypothécairessur l'immeuble qu'il possède, peut contester toute hypothèque mal fondée et en exiger la radiation. (1)

2. L'action hypothécaire n'est accordée au créancier que lorsque sa créance est, aux termes du Code, liquide et exigible ; si elle est suspendue par une condition ou si le paiement en est différé par l'effet d'un délai non expiré, le créancier n'a que l'action en interruption pour la conservation de ses droits. (2)

L'action hypothécaire devant être intentée contre le possesseur à titre de propriétaire, si elle l'était contre un possesseur apparent qui n'aurait aucun droit à la propriété, ce dernier pourrait se libérer de l'action en nommant le véritable propriétaire.

3. Pour que l'action hypothécaire puisse être portée à la fois contre le propriétaire du fonds et contre l'usufruitier, il faut que l'hypothèque ait été consentie avant la création de l'usufruit. (3)

---

(1) Troplong, No. 747, Fœlix et Henrion, *Rentes fonc.* p. 207.

(2) Pothier, *Hyp.* p. 434.

(3) Pothier, *Hyp.* p. 437.

2060.

Si le possesseur est grevé de substitution, jugement peut être rendu contre lui sur poursuite hypothécaire sans que l'appelé ait été mis en cause ; sans préjudice en ce cas aux droits de ce dernier, tel qu'énoncé au titre relatif aux donations.

SOMMAIRE :—*Rapprochement entre cet article et l'article* 959.

Il me semble qu'il y a contradiction entre cet article et l'article 959 du titre des donations auquel il réfère Ce dernier article décide contrairement au premier que pour la validité du jugement intervenu contre le grevé à l'encontre de l'appelé, il faut que ce dernier ait été mis en cause personnellement ou par ses représentants légaux.

Il aurait donc été plus régulier de dire que le grevé et l'appelé doivent être mis en cause pour l'obtention d'un jugement final contre eux.

2061.

L'objet de l'action hypothécaire est de faire condamner le détenteur à délaisser l'immeuble pour qu'il soit vendu en justice, si mieux il n'aime payer la créance en principal, les intérêts conservés par l'enregistrement et les dépens.

S'il s'agit d'une rente, le détenteur, pour se soustraire au délaissement, doit payer les arrérages et

frais et consentir à continuer les prestations, soit par un titre nouvel ou par une déclaration à cette fin à laquelle le jugement à intervenir donne effet.

SOMMAIRE :—*Le tiers détenteur poursuivi pour rente peut éviter le délaissement en passant titre nouvel comme détenteur seulement; il n'est pas tenu à ses dommages ni à l'acquittement de ses hypothèques.*

Le tiers détenteur poursuivi hypothécairement pour le service d'une rente, peut éviter le délaissement en offrant de passer titre nouvel de la rente comme détenteur et seulement pour le temps de sa détention.

Il ne serait même tenu à la rente que pour ce temps dans le cas où par ce titre nouvel il se serait engagé purement et simplement au service de la rente sans aucune mention de temps. (1)

Le tiers détenteur délaisse l'héritage dans l'état où il se trouvait lors de l'institution de l'action ; il n'est pas même passible des dommages qu'il a pu y causer avant ce temps, à moins que le poursuivant ne se soit prévalu de la faculté qui lui est acccordée par l'article 2055.

Il n'est pas non plus tenu, pour délaisser, d'acquitter les hypothèques qu'il peut avoir consenties sur le fonds ; (2)

Mais il n'est pas douteux que si les créanciers de ces hypothèques sont colloqués pour un montant quelconque il est redevable de ce montant à son vendeur, lors même que ce dernier n'aurait pas fait enregistrer son privilége.

---

(1) Pothier, *Hyp*. p. 444.

(2) Pothier, p. 447 ; Ferrière sur Paris, Art. 102.

2062.

Le tiers détenteur assigné hypothécairement ou en déclaration d'hypothèque a droit d'appeler en cause son vendeur ou tout autre auteur tenu à la garantie contre la dette hypothécaire, à l'effet de le faire condamner à intervenir pour faire cesser la demande, ou à l'indemniser de toute condamnation et des dommages qui peuvent en résulter.

2063

A cet effet le tiers détenteur poursuivi a une exception dilatoire contre la demande, tel qu'expliqué au Code de Procédure Civile.

2064.

Le tiers détenteur peut opposer à la demande tous les moyens qui peuvent la faire renvoyer, soit que le garant ait été ou non mis en cause.

SOMMAIRE :—1. *Le garant peut appeler en cause comme le tiers détenteur.*

2. *Le tiers détenteur qui n'appelle pas son garant est responsable envers lui.*

1. La faculté accordée au tiers détenteur d'appeler en cause non-seulement son garant mais encore toute autre personne pouvant être éventuellement tenue à la garantie, a pour effet d'éviter à tous les intéressés les frais et les délais d'un circuit d'actions.

Cette faculté n'est pas seulement accordée au détenteur lui-même, mais encore au garant qu'il met en

cause vis-à-vis de tous ceux qui peuvent être tenus de la garantie envers ce dernier. (1)

2. Le droit accordé au tiers détenteur d'opposer par lui-même et sans mettre le garant en cause, tous les moyens propres à faire renvoyer la demande, est à ses risques et périls.

Ainsi donc s'il néglige quelqu'un des moyens que son garant aurait pu faire valoir avec succès, il perd son recours contre ce dernier. (2)

2065.

Le tiers détenteur assigné sur action hypothécaire et qui n'est ni chargé de l'hypothèque, ni tenu personnellement au paiement de la dette, peut opposer s'il y a lieu, outre les moyens qui peuvent éteindre l'hypothèque, les exceptions énoncées dans les cinq paragraphes qui suivent.

2066.

Si celui qui a créé l'hypothèque ou ceux qui sont tenus personnellement au paiement de la dette possèdent des biens, le tiers détenteur poursuivi hypothécairement peut exiger que le créancier, avant d'obtenir le délaissement, fasse vendre les biens appartenant au débiteur personnel, en, par le tiers détenteur, indiquant ces biens et fournissant les deniers nécessaires pour cette discussion.

---

(1) 16 V. c. 194. S. R. B.-C., c. 82, s. 32.

(2) Pigeau, liv. 11, part. 11, t. 1, p. 178.

2067.

Cette exception ne peut cependant être opposée à l'égard des immeubles hypothéqués au paiement des rentes créées pour le prix du fonds.

Sommaire :—1. *Comment cette exception peut-elle être opposée et par qui.*

2. *Le détenteur d'un héritage chargé d'une rente non créée pour le prix du fonds peut exercer cette exception.*

1. Cette exception ne peut être opposée que par le tiers détenteur qui n'est point tenu au paiement de la dette soit en tout ou en partie. Il n'est pourtant pas privé de cet avantage pour avoir reconnu l'existence de l'hypothèque ni même pour s'être obligé de la souffrir. (1)

Le poursuivant n'est tenu par lui-même qu'à la discussion des meubles du débiteur et des cautions. Il n'est obligé à la discussion des immeubles qu'en autant qu'ils lui sont indiqués par le poursuivi. Il ne peut pas non plus être forcé à la discussion des biens litigieux.

2. La restriction imposée par la coutume se trouve en partie détruite par l'article 2067 qui ne prive de l'exception de discussion que le détenteur d'un immeuble, poursuivi pour le paiement d'une rente créée pour le prix du fonds, tandis que par la coutume elle était refusée à tous " détenteurs et propriétaires d'aucuns " héritages obligés ou hypothéqués à aucunes rentes."

(1) Pothier, *Hyp.* p. 438.
Ferrière. *Dic. de D.* Vo Exception ; *sur Paris*, Art. 102.
Jussieux de Montluel, *Inst. fac. sur les conv.* titre XI, p. 213.
Fœlix et Henrion, *Traité des rentes foncières*, p. 276.

2068.

Le tiers détenteur peut repousser l'action hypothécaire ou en déclaration d'hypothèque portée contre lui, lorsque le créancier poursuivant se trouve, en quelque manière que ce soit, personnellement obligé de garantir l'immeuble contre cette hypothèque.

2069.

Cette exception de garantie a également lieu si le poursuivant se trouve lui-même détenteur d'un autre immeuble affecté, envers le tiers détenteur poursuivi, à la garantie de l'hypothèque réclamée ; le poursuivant ne peut, en ce cas, être maintenu dans son action qu'en délaissant lui-même préalablement l'héritage qu'il détient ainsi.

Sommaire :—*L'exception ne peut être opposée que pour la part que le poursuivant est tenu de garantir.—Le poursuivant détenteur doit délaisser, lors même qu'il ne détiendrait qu'une partie de l'immeuble hypothéqué à la garantie.*

Lorsque le créancier poursuivant n'est tenu à la garantie du tiers détenteur que pour une certaine part ou quotité, l'exception ne peut lui être opposée que jusqu'à concurrence de cette quotité ;

Mais il n'en est pas de même lorsque le poursuivant est lui-même détenteur d'une portion d'un immeuble hypothéqué à la garantie du poursuivi, car l'hypothèque étant de sa nature indivisible, l'exception peut être invoquée contre lui pour le total.

Dans ce dernier cas, le poursuivant est maintenu dans son action s'il délaisse l'immeuble ou ses droits dans l'immeuble hypothéqué en garantie ; mais il en

est complètement déchu pour tout ou partie, suivant le cas, lorsqu'il est personnellement tenu à la garantie (1).

2070.

Le tiers détenteur poursuivi a droit de demander d'être subrogé aux droits et actions du créancier poursuivant contre tous autres qui pourraient être tenus au paiement, soit personnellement ou hypothécairement.

2071.

Si le poursuivant ou ses auteurs ont éteint quelque droit ou recours que le tiers détenteur aurait autrement pu exercer pour s'indemniser de la condamnation demandée contre lui, ou se sont, par leur fait, mis hors d'état de le céder au tiers détenteur, l'action ne peut être maintenue pour ce regard.

2072.

Le tiers détenteur sur action hypothécaire peut encore demander que le délaissement ne soit ordonné qu'à la charge de son privilége d'être payé des impenses faites sur l'immeuble tant par lui-même que par ses auteurs non tenus personnellement au paiement de la dette hypothécaire, et ce suivant les règles contenues au titre *De la Propriété*, avec intérêt du jour de leur liquidation.

Sommaire :—1. *Le tiers détenteur ne peut exercer solidairement les droits solidaires auxquels il est subrogé.—Le poursuivant qui a échangé son droit d'hypothèque peut subroger valablement.*

---

(1) Pothier, *Hyp*, p. 442.

2. *Le tiers détenteur par rapport aux impenses est assimilé au possesseur de bonne foi ; l'expertise est le seul mode équitable de déterminer les impenses.*

1. Quoique l'hypothèque soit indivisible, le tiers détenteur qui a payé un créancier hypothécaire poursuivant et s'est fait subroger dans ses droits d'actions, ne peut les exercer solidairement contre ceux qui sont obligés hypothécairement au paiement de la dette. Pour éviter un circuit d'actions, chacun des détenteurs, en y comprenant celui qui a payé, doit contribuer au paiement de la dette au *pro rata* de la valeur de l'héritage qu'il possède. (1)

Le poursuivant qui aurait échangé son droit de préférence, privilége ou hypothèque, avec un autre créancier antérieur ou postérieur, ne laisserait pas de pouvoir subroger suffisamment le tiers détenteur, et ce dernier ne pourrait pas prétendre au renvoi ou à la diminution de l'action pour cette raison.

2. L'article 417, titre de la propriété, auquel il est référé, établit une différence entre le possesseur de bonne foi et le possesseur de mauvaise foi quant au droit qu'il a d'être remboursé de ses impenses.

Le tiers détenteur poursuivi ne peut être assimilé par rapport au poursuivant privilégié ou hypothécaire qu'au possesseur de bonne foi.

En conséquence, que les impenses faites aient été nécessaires ou non, le poursuivant ne peut se refuser d'en payer la valeur si elles existent encore au temps du délaissement ; mais si elles n'existent plus à ce temps, il n'est tenu au paiement qu'au cas où elles ont été nécessaires.

---

(1) Pothier, *Hyp*. p. 442.
Sirey, 1654, 3, 60.

Le même article porte que " le propriétaire est " tenu de payer soit la somme déboursée soit celle au " montant de laquelle la valeur du fonds a été " augmentée."

Ce qui revient à dire que lorsque les impenses n'existent plus ou qu'elles n'ont pas produit d'augmentation dans la valeur du fonds, on doit rembourser le prix qu'elles ont coûté seulement ; tandis que si elles ont produit une augmentation dans la valeur du fonds, c'est la plus-value de ce fonds qui doit être payée.

Dans ce cas le Code ne détermine pas de quelle manière doit être constatée cette plus-value.

D'après le Code Napoléon le tiers détenteur ne peut pas exiger que cette plus-value soit déterminée par expertise. On la fait consister dans la différence en plus du prix de la revente sur le prix de l'acquisition du tiers détenteur. (1)

Ce mode ne pourrait pas servir ici, et, s'il était adopté, il mettrait le tiers détenteur dans la même position que s'il n'avait pas droit à ses impenses, par le fait bien connu que la vente par décret ne produit jamais un prix même approchant celui de la dernière vente volontaire de l'immeuble.

On doit donc dire que le seul mode équitable de déterminer les impenses est celui de l'expertise.

Le privilége du tiers détenteur pour impenses n'est pas soumis aux formalités prescrites pour la conservation du privilége du constructeur.

(1) Sirey, Art. 2175, Nos 2 et 3.

2073.

Le détenteur qui a reçu l'immeuble en paiement d'une dette privilégiée ou hypothécaire antérieure à celle pour laquelle il est poursuivi, ou qui a acquitté des créances hypothécaires antérieures, peut, avant d'être forcé à délaisser, exiger que le créancier poursuivant lui donne caution de faire porter l'immeuble à si haut prix que le détenteur sera payé intégralement de ses créances privilégiées ou antérieures.

Sommaire :—*Cette exception peut être exercée sans égard au montant ou à la nature de la créance.*

Lorsque, avant la mise en force du Code, la créance du détenteur n'était pas privilégiée, mais seulement antérieure à celle du poursuivant, il n'avait le bénéfice de cette exception contre ce dernier que quand il était évident que sa créance devait absorber la valeur du fonds, parce que, dans le cas contraire, le poursuivant se serait vu injustement privé d'une action qui avait sa raison d'être, indépendamment des droits du détenteur. (1)

L'article 2073 ne fesant aucune distinction quant à la qualité ou au montant de la créance que peut faire valoir le détenteur, ce dernier peut, à présent, exercer cette exception quelle que soit la nature ou la valeur de la créance antérieure qui lui est due avec privilége ou hypothèque sur l'immeuble qu'il détient.

---

(1) Pothier, C. d'Orl. Int. titre XX, p. 747.

2074.

L'aliénation par un détenteur poursuivi hypothécairement est sans effet à l'égard du poursuivant, à moins que le nouvel acquéreur ne consigne le montant de la dette, intérêts et dépens dus au créancier poursuivant.

2075.

Le détenteur poursuivi hypothécairement peut délaisser l'immeuble avant jugement. S'il ne l'a fait avant, il peut être condamné à le délaisser dans le délai ordinaire ou fixé par le tribunal; et à défaut de le faire, à payer au demandeur le montant entier de sa créance.

L'immeuble doit être délaissé dans l'état où il se trouve, sans préjudice aux dispositions contenues aux articles 2054 et 2055.

2076.

Le tiers détenteur peut être condamné personnellement à payer les fruits qu'il a perçus depuis l'assignation, et les dommages qu'il a pu causer à l'immeuble depuis la même époque.

2077.

Le délaissement et la vente se font en la manière prescrite au Code de Procédure Civile.

2078.

Les servitudes et droits réels que le tiers détenteur avait sur l'immeuble au temps de l'acquisition qu'il en a faite, ou qu'il a éteints durant sa possession renaissent après le délaissement.

Il en est de même sur une demande en confirmation de titre, lorsque l'acquéreur se trouve obligé de consigner le prix de son acquisition pour purger les hypothèques, ou se trouve évincé par un surenchérisseur.

2079.

Le détenteur ne délaisse que l'occupation et la détention de l'immeuble, il en conserve la propriété jusqu'à l'adjudication, et il peut en tout temps jusqu'à cette adjudication, faire cesser l'effet du jugement hypothécaire et du délaissement, en payant ou consignant le montant entier de la créance du poursuivant et tous les dépens.

2080.

Le garant peut aussi, en payant la dette hypothécaire, ou en procurant l'extinction de l'hypothèque, faire cesser l'effet du délaissement, et le faire déclarer, par requête ou demande, au tribunal où il a été fait.

Sommaire :—*Pour que l'aliénation faite par le détenteur soit nulle, il n'est pas nécessaire que l'hypothèque du poursuivant soit préalablement enregistrée.*

2. *Le détenteur délaisse l'immeuble dans son état actuel lors du délaissement ; il n'est pas tenu à ses arrérages de rente constituée.*
3. *Les servitudes créées par le détenteur existent après délaissement.*
4. *Le détenteur délaissant est propriétaire jusqu'à l'adjudication.—Position respective du vendeur et du délaissant lorsque le vendeur paie.*

1. La section 1 du chapitre 47, S. R. B.-C., d'où est tiré l'article du Code, comporte que pour que l'aliénation faite par le détenteur poursuivi soit nulle, il faut que l'hypothèque du poursuivant ait été enregistrée avant la date de l'aliénation.

Mais il faut remarquer qu'alors la possession ouverte et publique par titre non enregistré suffisait pour rendre inefficace, vis-à-vis du tiers détenteur, l'enre-

gistrement subséquent de tout droit réel antérieur à son acquisition, tandis qu'à présent la possession seule ne suffit plus pour garantir le tiers détenteur contre les charges antérieures non enregistrées, si ces charges sont par la suite enregistrées avant son titre. (1)

Le créancier poursuivant a donc le bénéfice de cet article lors même que son titre ne serait enregistré qu'après l'aliénation, pourvu qu'il le soit avant l'enregistrement de cette aliénation et avant l'institution de l'action. Il conserverait même son droit dans le cas où son titre et celui du détenteur seraient enregistrés simultanément.

2. Le tiers détenteur ne peut être condamné à plus qu'au délaissement de l'immeuble dans l'état où il se trouve lors de l'institution de l'action, parce qu'on ne suppose pas qu'il ait pu négliger sa propriété.

Il y a même plus : aussi longtemps qu'il n'est pas poursuivi, il peut faire à l'immeuble tous les changements qu'il juge nécessaires. Il peut même démolir les bâtisses et en vendre les matériaux ou abattre à son profit les bois de haute futaie, sans que pour cela il soit tenu à plus qu'au délaissement pur et simple de l'immeuble ainsi dégradé, à moins qu'on n'ait pris contre lui les procédés prescrits par l'article 2055 pour empêcher ces dégradations. (2)

Le tiers détenteur délaissant n'est pas tenu au paiement des arrérages de rente constituée courus pendant le temps de sa possession ; il n'en serait pas plus tenu

---

(1) S. R. B.-C., C. 37, S. 5.

(2) Pothier, *Hyp.* p. 445 ; C. d'Orl. Int. titre XX, No 47.
Lacombe, Vo Delaissement.
Troplong, No 845 *bis*.

en supposant qu'il eût connu l'existence de la rente lors de son acquisition et se fût obligé à la souffrir. (1)

Mais il n'en est pas de même pour les arrérages d'une rente foncière : il est tenu de ces arrérages pour tout le temps qu'il a détenu l'immeuble. (2)

3. Les servitudes créées par le tiers détenteur continuent d'exister même après le délaissement, sauf le recours des créanciers du vendeur contre le tiers détenteur et même, au besoin, contre le propriétaire de la servitude à raison du préjudice qu'elle leur cause. (3)

4. Le tiers détenteur conservant la propriété de l'immeuble jusqu'à l'adjudication et pouvant faire cesser l'effet du délaissement en offrant de payer la dette et les frais, il est juste qu'il soit tenu de reprendre l'immeuble lorsque son vendeur paie lui-même la dette et les frais. C'est le sens de l'article 2080 qui résume l'opinion du plus grand nombre des commentateurs du Code Napoléon. (4)

Seulement il semblerait plus juste que le garant fût en ce cas tenu d'offrir au détenteur une garantie suffisante contre les autres charges affectant l'immeuble, à la garantie desquelles il pourrait être tenu.

---

(1) Ferrière *sur Paris,* Art. 102.
Pothier, *Hyp.* p. 446.
Lacombe, Vo Délaissement.

(2) Pothier, C. d'Orl. Int. titre 20, No 49.
Lacombe, Vo Délaissement.
Fœlix et Henrien, *Traité des Rentes Foncières,* 122 A.

(3) Pothier, *Hyp.* p. 447.
Troplong, No 845 *bis.* Fœlix et Henrion, *Rentes fonc.* p. 327.

(4) Sirey, Art. 2173, Nos 3 et 4.
Troplong, No 826.

2081.

Les priviléges et hypothèques s'éteignent :

1. Par l'extinction totale de la chose affectée au privilége ou à l'hypothèque, son changement de nature ou sa mise hors du commerce, sauf certains cas exceptionnels ;

2. Par la résolution ou par l'extinction légale du droit conditionnel ou précaire dans la personne qui a donné lieu au privilége ou à l'hypothèque ;

3. Par la confusion des qualités de créancier hypothécaire ou privilégié et d'acquéreur de la chose affectée. Néanmoins si le créancier acquéreur est évincé pour quelque causé indépendante de lui, l'hypothèque ou le privilége reprend sa force ;

4. Par la remise expresse ou tacite du privilége ou de l'hypothèque ;

5. Par l'extinction absolue de la dette à laquelle était attaché le privilége ou l'hypothèque, et aussi dans le cas de l'article 1197 ;

6. Par le décret forcé et autres ventes qui en ont l'effet, et par la licitation forcée ; sauf les droits seigneuriaux et les rentes qui y ont été substituées ; et aussi par l'expropriation pour cause d'utilité publique, les créanciers conservant en ce cas leur recours sur le prix de l'héritage ;

7. Par jugement en ratification de titre tel que pourvu au Code de Procédure Civile ;

8. Par la prescription.

2148.

L'enregistrement d'un droit réel ou le renouvellement est rayé du consentement des parties ou en vertu d'un jugement rendu en dernier ressort ou passé en force de chose jugée.

La quittance d'une créance comporte un consentement à la radiation.

Tout notaire qui passe une quittance totale ou partielle d'hypothèque, est tenu de la faire enregistrer au bureau auquel il appartient, suivant les dispositions contenues dans l'acte des 27 et 28 Vict. chap. 40.

Le créancier est tenu de voir à ce que la quittan soit enregistrée et est responsable de tous frais qui peuvent résulter du défaut d'enregistrement, et il ne

peut être tenu de donner la quittance, s'il ne lui est mis en mains une somme suffisante pour acquitter les frais d'enregistrement et de transmission.

2149.

Si la radiation n'est pas consentie, elle peut être demandée au tribunal compétent par le débiteur, le tiers détenteur, le créancier hypothécaire subséquent, la caution, et par toute partie intéressée, avec dommages-intérêts dans les cas où ils peuvent être dus.

2150.

La radiation doit être ordonnée lorsque l'enregistrement ou le renouvellement a été fait sans droit ou irrégulièrement, ou sur un titre nul ou informe, ou lorsque le droit enregistré est annulé, résilié ou éteint par prescription ou de toute autre manière.

2151.

Le consentement à la radiation, la quittance ou certificat de libération peuvent être en forme authentique ou sous seing privé.

Lorsqu'ils sont sous seing privé, ils doivent être attestés par deux témoins et ils ne peuvent être reçus par le registrateur à moins qu'ils ne soient accompagnés d'une déposition par écrit d'un des témoins, assermentée devant un des fonctionnaires mentionnés dans les articles 2141, 2142, 2143 et 2144 suivant le cas, et établissant que les deniers ont été payés en tout ou en partie, et que ce témoin a vu signer la quittance, le certificat de libération ou le consentement de radiation, par la partie qui l'a donnée.

La radiation de toute hypothèque en faveur de la Couronne peut être portée à la marge de l'enregistrement de telle hypothèque sur production d'une copie :

1. D'un ordre dn gouverneur en conseil, certifié par le Greffier du Conseil Exécutif ou son député ;

2. Ou d'un certificat du Procureur-Général ou du Solliciteur-Général de Sa Majesté pour le Bas-Canada, énonçant que telle hypothèque est éteinte en tout ou en partie.

La radiation de l'hypothèque d'une rente viagère est faite en marge, sur production d'un extrait mor-

tuaire de la personne sur la tête de laquelle la rente était établie, accompagné d'une déposition sous serment concernant l'identité de cette personne ; et cette déposition peut être reçue et certifiée par un des fonctionnaires mentionnés dans les articles 2141, 2142, 2143 et 2144, suivant le cas.

2152.

Le consentement à la radiation, la quittance ou certificat de libération, ou le jugement qui en tient lieu, doit, sur présentation, être mentionné à la marge de l'enregistrement du titre ou du bordereau constatant la création ou l'existence du droit radié.

Le consentement à la radiation, la quittance ou le certificat de libération, lorsqu'ils sont sous seing privé, ou une copie dûment certifiée, lorsqu'ils sont en forme notariée, ainsi que la copie de tout jugement qui en a l'effet, enregistrés conformément au présent article et aux articles subséquents de ce chapitre, doivent rester déposés au bureau où tel enregistrement a lieu.

2153.

Le jugement qui prononce l'annulation, extinction ou résolution du droit enregistré, ne peut cependant être enregistré s'il n'est accompagné d'un certificat constatant que les délais prescrits pour l'appel sont expirés sans qu'il y ait eu appel de ce jugement.

2154.

Ce jugement doit être signifié au défendeur en la manière ordinaire.

2155.

Le shérif est tenu de faire enregistrer avec toute diligence et aux frais de l'adjudicataire, et avant d'en délivrer un double à qui que ce soit, tout acte de vente par lui consenti d'un immeuble saisi-exécuté.

2156.

Le Protonotaire de la Cour Supérieure est tenu de faire enregistrer avec toute diligence et aux frais du requérant ou de l'adjudicataire, suivant le cas, tout jugement de confirmation de titre et tout décret d'adjudication sur licitation forcée, avant d'en délivrer copie à qui que ce soit.

2157.

L'enregistrement par transcription des ratifications de titre, licitations forcées, ventes par le shérif, ventes en banqueroute, ou autres ventes ayant l'effet de purger les hypothèques, antérieures ou postérieures au neuf juin mil huit cent soixante-deux, équivaut à l'enregistrement d'un certificat de libération ou extinction de tous les droits qui sont purgés par telles ventes, licitations forcées ou ratifications de titre, même les hypothèques pour douaire préfix ; et il est alors du devoir du registrateur d'en faire mention en marge de chaque entrée constatant un droit antérieur éteint par telle confirmation de titre ou décret d'adjudication.

Sommaire :—1. *Le registrateur peut radier sans autorisation spéciale ; il peut décider de la valeur du certificat de décharge et exiger la production de tous actes accessoires nécessaires, tels que transports, subrogations, mandats, etc. ; il peut procéder sans ces actes lorsqu'ils sont authentiques et enregistrés. —Des différentes manières de radier une hypothèque sur une portion seulement de l'immeuble hypothéqué.*

2. *Le consentement à radiation n'implique pas décharge du droit radié.—Formalités nécessaires pour le second enregistrement du même droit.*

3. *La dation en paiement n'éteint pas l'hypothèque si le créancier est évincé ; cependant, lorsque la mainlevée est sans condition, le créancier évincé est privé par les créanciers intermédiaires.*

4. *Lorsque l'obligation est d'un corps certain, son extinction entraîne celle de l'hypothèque.—En cas d'échange d'hypothèque, c'est celle qui est attachée à l'obligation lors de l'extinction qui se trouve détruite.*
5. *De la distribution du prix de l'assurance d'un immeuble hypothéqué en cas d'incendie.*
6. *La connaissance par le détenteur de l'enregistrement d'une hypothèque n'interrompt pas la prescription.*
7. *De la radiation d'une hypothèque pour rente viagère.*

1. Il n'est pas nécessaire que le registrateur soit spécialement autorisé à radier : tout acte ayant l'effet virtuel de décharger l'hypothèque doit être considéré par lui comme suffisant pour opérer la radiation. (1)

Le registrateur, se trouvant responsable de toute radiation irrégulière ou illégale qu'il pourrait faire, a par là même, le droit de décider sur le mérite de l'acte sur lequel on se fonde pour demander la radiation ; il peut aussi exiger que toutes pièces justificatives nécessaires soient produites, pour dépôt, à l'appui des déclarations faites à cet acte, lorsque ces déclarations tendent à établir le droit d'aucune des parties d'effectuer la quittance ou le permis de radier.

Ainsi lorsque la quittance a été donnée par un mandataire ou un cessionnaire, le registrateur doit exiger qu'une copie du mandat ou du transport lui soit délivrée pour être déposée avec la quittance. (2)

(1) Sirey, Art. 2158, No 26.
Hervieu, Vo Radiation, p. 287.

(2) Sirey, Art. 2158, Nos 25 et suiv.
Hervieu, Vo Rad., p. 287.
Arrêts : C. d'Amiens, 27 Déc. 1826 ; C. de Lyon, 29 Déc. 1827 ; C. de Cass., 21 Juillet 1830, rap. p. Hervieu, Vo Mandat.

La quittance donnée par un mandataire en vertu d'une procuration sous seing privé, ou faite dans un Etat étranger et non déposée dans le greffe d'un notaire de la Province, ne suffit pas pour autoriser le registrateur à radier ; celle faite à un tiers détenteur qui a requis la subrogation ne suffit pas non plus, à moins qu'elle ne soit accompagnée d'un permis de radier du détenteur lui-même.

La main-levée que peut donner un mineur devenu majeur de l'hypothèque légale à lui acquise sur les biens de son tuteur, avant la reddition du compte de tutelle, est nulle, à moins que le temps accordé au mineur après sa majorité pour se faire rendre compte ne soit expiré. (1)

En conséquence le registrateur ne doit faire la radiation de cette hypothèque que sur production d'un permis de radier accompagné d'une copie du compte de tutelle ou d'un document prouvant que le délai donné au mineur, pour forcer son tuteur à lui rendre ses comptes, est expiré.

La quittance donnée par un légataire, d'une hypothèque consentie au testateur doit être accompagnée d'une copie du testament; et celle donnée par un co-héritier dans le lot duquel est tombée l'hypothèque acquittée, doit être accompagnée d'un extrait de l'acte de partage établissant ce fait.

On pourrait peut-être prétendre que chaque fois qu'une personne se trouvant aux droits d'un créancier ou ayant droit d'agir pour lui en vertu d'un acte enregistré donne quittance, il suffit de mentionner dans la

---

(1) C. C. B. C., Art. 311.
C. N. Art. 472.
Sirey, Art. 2157 et 2158, Nos 10 et 11
Hervieu, Vo main-levée, p. 204 et suiv.

quittance le fait de l'enregistrement de cet acte et de donner le numéro sous lequel il est entré pour exempter de la nécessité de le produire pour dépôt avec la quittance.

Régulièrement cette prétention ne peut se soutenir : le Code n'autorise nullement le registrateur à suivre ce procédé ; et l'enregistrement d'un acte ne fait foi de son contenu et ne peut suppléer à l'acte même que dans les cas prévus par le Code.

Cela n'empêche pas qu'une disposition qui aurait l'effet de permettre cette formalité serait très-avantageuse ; et même, lorsque l'enregistrement dont il s'agit est d'un acte authentique, le registrateur peut, sans beaucoup engager sa responsabilité, se fonder sur cet enregistrement pour déterminer les droits de celui qui décharge. Cela se pratique même en France en certains cas. (1)

Le Code ne détermine en rien la manière d'opérer la radiation d'une hypothèque sur une portion de l'immeuble hypothéqué ou sur un seul ou quelques-uns seulement des immeubles hypothéqués. Deux modes différents peuvent être adoptés pour rendre cette décharge partielle publique : le premier serait d'opérer comme pour une radiation ordinaire en ayant soin de désigner dans l'entrée en marge la partie déchargée de l'immeuble ou des immeubles hypothéqués, et le second d'enregistrer l'acte de décharge au long et de référer à cet enregistrement par une note à la marge de l'enregistrement originaire pour connaître la partie déchargée de l'immeuble hypothéqué. Outre l'avantage qu'a le dernier mode sur le premier de laisser aux mains de la partie intéressée la preuve de

---

(1) Hervieu, *Priv. et Hyp.*, p. 287.

la radiation par la remise qui lui est faite de la décharge après son enregistrement, il lui est encore préférable en ce qu'il ne nécessite qu'une simple référence à la marge de l'entrée originaire, tandis que par le premier, l'entrée en marge est d'une telle longueur que, dans beaucoup de cas, il deviendrait impossible de la faire faute d'espace.

2. Le consentement pur et simple à la radiation de la transcription ou de l'inscription d'un droit réel n'implique pas la décharge de ce droit. Au contraire, le créancier qui a donné ce consentement peut valablement faire enregistrer de nouveau à moins que l'immeuble ne soit, dans l'intermédiaire, passé en mains tierces par titre enregistré. (1) Il va de soi que ce droit réel se trouve nul à l'égard de ceux qui auraient pu faire enregistrer quelque droit sur le même immeuble avant le second enregistrement.

Dans le cas d'un nouvel enregistrement, il faudrait que mention fût faite, à la marge de l'entrée radiée, que le même enregistrement a été renouvelé, afin de mettre le registrateur sur ses gardes dans les recherches ultérieures qu'il pourrait faire de l'enregistrement de ce droit réel. Pour donner au registrateur le moyen de faire cette mention, la partie requérant le second enregistrement devrait être tenue de faire sa demande par écrit en declarant le premier enregistrement ainsi que sa date et le numéro sous lequel il est fait. Lorsqu'il existe deux enregistrements du même droit réel, le permis de radier pur et simple du premier enregistrement n'autorise pas le registrateur à radier le second. (2)

---

(1) Hervieu, *Priv. et Hyp.*, Vo Radiation.

(2) Hervieu, Vo Radiation, p. 286.

3. La dation en paiement n'éteint pas l'hypothèque lorsque le créancier est évincé de la chose donnée en paiement.

Cependant le créancier évincé qui a donné mainlevée pure et simple de son hypothèque et en a souffert la radiation, ne peut en aucune manière préjudicier aux créanciers ou tiers détenteurs subséquents. C'est au créancier à voir s'il est en danger d'être évincé de la chose qu'il reçoit en paiement et, dans ce cas, il ne doit donner décharge de son hypothèque que sous la condition qu'il ne souffre pas d'éviction de manière à mettre les tiers sur leurs gardes par une entrée en marge en conséquence. Le créancier évincé ne peut donc reprendre son rang par rapport aux intermédiaires que par un nouvel enregistrement, lequel ne date que du moment qu'il est fait. Au surplus cette question est susceptible d'un grand nombre de distinctions. (1)

4. Lorsque l'hypothèque est donnée pour sûreté de l'obligation d'un corps certain et déterminé, si ce corps certain vient à périr, l'hypothèque n'étant que l'accessoire de l'obligation, s'éteint par là même.

Mais il faut pour cela que la perte de l'objet de l'obligation, c'est-à-dire du corps certain, ait eu lieu sans la participation du débiteur et par une cause qui lui soit complétement fortuite. Il est même, en ce cas, tenu de prouver le cas fortuit qu'il allègue. (2)

Lorsqu'il y a eu échange d'hypothèque ou de rang entre deux créanciers, l'extinction de la dette ou de l'objet de l'obligation, à la sûreté de laquelle l'hypo-

---

(1) Troplong, Nos 855 et suiv.

(2) Pannier, *Des hyp.*, p. 309.
Tissandier, *Priv. et Hyp.*, p. 265.

thèque avait été créée, n'éteint pas cette hypothèque, lors même que l'objet de l'obligation serait un corps certain. Cette hypothèque suit, en ce cas, le sort de la dernière dette à laquelle elle se trouve attachée, mais jusqu'à concurrence seulement du montant de la dette éteinte par rapport aux créanciers intermédiaires.

5. Quoique le prix de l'assurance d'un immeuble hypothéqué représente sa valeur, lorsque, par le fait de l'incendie de l'immeuble, il se trouve dû, les créanciers hypothécaires n'y ont pas plus de droits que les chirographaires ; hors le cas de déconfiture, aucun d'eux n'y peut prétendre, et le débiteur seul a le droit d'y toucher. C'est du moins ce qui a été plusieurs fois décidé en France sur l'article 2114, C. N. (1)

Il existe pourtant une décision contraire rapportée par Sirey, et cette décision paraît plus équitable que celles qui ont prévalu. (2)

En effet le prix d'un immeuble le représente et en tient lieu ; cet immeuble, dont la valeur appartient aux créanciers jusqu'au montant de leurs créances, ne peut être discuté qu'à leur profit. Le prix d'assurance devrait être en ce cas assimilé au prix de la discussion, la compagnie d'assurance ne fesant rien autre chose que s'obliger au paiement du prix de l'immeuble sous la condition de son incendie. Il existe une autre raison fort sérieuse d'accorder le prix de l'assurance aux créanciers de préférence au débiteur : en le donnant à ce dernier, on l'expose à la tentation de soustraire ce prix à ses créanciers et de les en frustrer en incendiant lui-même sa propriété. De

---

(1) Troplong, No 890 *bis*.

(2) Art. 2114, No 16.

pareils faits sont à la connaissance de tout le monde, et tout ce qui peut les occasionner devrait être évité avec soin.

Une disposition ayant pour effet d'obliger la compagnie d'assurance à déposer le montant des dommages causés par l'incendie entre les mains du Protonotaire du District où se trouve l'immeuble assuré, ferait disparaître cette anomalie. Le Protonotaire pourrait procéder à la distribution du montant déposé en la même manière que si l'immeuble eût été vendu par le shérif. Cette disposition, pour être complète et effec tive, devrait rendre obligatoire l'enregistrement de tout transport d'une police d'assurance au moyen d'une déclaration du cessionnaire spécifiant le montant de la police d'assurance qui lui est transportée, la fin pour laquelle ce transport lui a été consenti, le nom de la compagnie qui a émis la police, la date et la durée de cette police, et donnant la désignation de l'immeuble assuré.

Cette disposition aurait certainement l'effet d'empê cher toute fraude possible et augmenterait le crédit de l'emprunteur en donnant une plus forte garantie aux prêteurs. Elle serait d'ailleurs, comme on l'a vu, d'un accomplissement facile et ne préjudicierait à personne. Une disposition analogue existe déjà pour régler la distribution du prix d'une propriété expropriée pour fin d'utilité publique, et l'on ne voit nullement pour quelle raison le débiteur incendié doit être préféré aux débiteurs expropriés.

6. L'enregistrement n'interrompant pas la prescription, l'existence, même connue de l'acquéreur au moment de la vente, d'une hypothèque enregistrée, n'empêche pas la prescription de courir en sa faveur et ne le constitue pas en mauvaise foi, une hypo-

thèque pouvant paraître due sur l'enregistrement, bien qu'elle soit de fait acquittée. (1)

Il en serait autrement si, au temps de la vente, l'acquéreur avait eu connaissance de l'existence de l'hypothèque et de sa validité, car alors il ne pourrait invoquer la bonne foi, qui est une des conditions requises pour que la prescription ait lieu. L'acquéreur n'aurait en ce cas que le recours ordinaire contre son vendeur et la faculté de délaisser l'immeuble hypothéqué.

7. L'hypothèque pour sûreté d'une rente viagère ne peut être totalement radiée sur la seule production de l'extrait mortuaire de celui sur la tête duquel la rente a été créée ; mais il faut encore produire au registrateur, avec cet extrait mortuaire, la quittance en bonne forme de tous les arrérages de cette rente jusqu'à son extinction. On ne peut considérer le défaut de mention de cette quittance à l'article 2151 que comme un pur oubli.

2161.

Il est tenu dans chaque bureau :

1. Un index ou répertoire par ordre alphabétique des noms de toutes les personnes désignées dans les actes ou documents enregistrés comme acquérant ou transmettant quelque droit affecté par l'enregistrement, avec renvoi au numéro du document, et à la page du registre dans lequel il est enregistré, et s'il s'agit d'un immeuble, mention de la localité où il est situé ;

---

(1) Pothier, C. d'Orl., titre 14, No 2. Delv. 7, 3, p. 615. Grenier, No 515.

2. Une liste également par ordre alphabétique de toutes les paroisses, cantons, seigneuries, cités, villes, villages et places extra-paroissiales dans la circonscription du bureau, avec renvoi sous chacune des divisions locales à toutes les entrées de documents relatifs aux immeubles compris dans chaque division, en donnant le numéro et les autres renvois mentionnés dans le paragraphe qui précède, de manière à servir d'index aux immeubles, et cette liste est faite suivant les dispositions de l'article 2171.

3. Un livre de présentation où sont entrés l'année, le mois, le jour et l'heure auxquels chaque document est présenté pour enregistrement, les noms des parties, celui de la personne qui le présente, la nature du droit dont l'enregistrement est requis et une désignation générale de l'immeuble affecté ;

4. Un registre où sont transcrits tous les documents présentés ;

5. Un livre où sont enregistrés les avis requis par les articles 2115, 2116, 2120, 2121, avec index fait en la même manière que l'index prescrit en l'article 2131.

2164.

Le gouverneur en conseil peut changer la forme de tout livre, index ou autre document officiel que doivent tenir les registrateurs, ou ordonner qu'il en soit tenu de nouveaux ; et toute ordreà cet effet est publié dans la Gazette du Canada et a effet à dater du jour qui y est mentionné, pourvu que ce jour ne soitpas fixé à moins d'un mois après la publication de cet ordre.

Sommaire :—1. *Le nom d'une tierce personne intéressée dans un enregistrement doit paraître à l'index.—Manière de faire l'index.*

2. *Impossibilité de faire une liste alphabétique utile.*

3. *Il existe deux registres pour la transcription.*

4. *Toutes les déclarations dont l'enregistrement est exigé par le Code, doivent être transcrites dans le même registre.*

1. Non-seulement les noms des parties au document enregistré doivent paraître à l'index sous leurs lettres respectives ; mais toute tierce personne à laquelle on stipule qu'il sera fait ou payé quelque chose, doit aussi y paraître.

Il est de grande importance que les noms soient écrits lisiblement et d'une écriture nette et soignée et que chacune des indications exigées par le Code soit faite régulièrement.

Lorsque dans le document enregistré il ne s'agit d'aucun immeuble, il est d'usage de remplir le blanc laissé pour la localité où est situé l'immeuble par l'énonciation de la nature de l'acte enregistré, comme, par exemple, " Transport de deniers, " " Contrat de Mariage," "Tutelle" etc.

2. La disposition du Code qui exige la confection d'une liste alphabétique pour tenir lieu d'un index aux immeubles, n'est que la répétition de la 62ème section du ch. 37, S. R. B.-C.

Il est bien reconnu que la confection de cette liste est impraticable. Cette disposition n'ordonne rien autre chose que la confection d'un index aux immeubles, ce qui est impossible sans le numérotage des lots. Aussi les codificateurs, qui ont conservé cette disposition, ont-ils eu la prudence d'en rendre l'effet nul en la soumettant aux dispositions de l'article 2171, qui règle la confection de l'index aux immeubles.

3. La disposition de l'article 2161 établissant un registre pour la transcription de tous les documents présen-

tés, a été prise de la section 59 du chapitre 37 S. R. B.-C. ; mais elle ne rend pas fidèlement le sens de cette section ainsi conçue : Tout registre servant à l'enregistrement en vertu de cette acte, sera, avant d'y faire aucune entrée, authentiqué...............

Cette section a été tirée de la 4e Vic., ch. 30, sec. 19 suivante :

" *And with a view to the use of a uniform set of*
" *books............ Be it further ordained............that it*
" *shall be incombant on the secretary of this Province*
" *to........transmit to each of the registry offices a uniform*
" *set of books to be used in each of the said offices and like*
" *books from time to time to be provided* ".........

On voit de suite que le statut refondu ne change rien à cette disposition qui a toujours continué d'être en force.

Or la première série de livres et registres fournie par le Secrétaire Provincial comprend deux registres pour la transcription, savoir : le registre A., destiné à l'enregistrement des bordereaux, seul moyen alors autorisé d'enregistrer les documents authentiques, et le registre B., devant servir à l'enregistrement en entier des actes et documents passés devant témoins.

Ce mode d'enregistrement réunit plusieurs avantages au nombre desquels on peut compter le déclassement qui rend les recherches plus faciles et plus sûres et la faculté de copier en même temps dans deux volumes les documents à enregistrer, ce qui permet la remise plus prompte des titres aux intéressés.

4. Bien qu'il ne soit question que des avis requis par les articles 2115, 2116, 2120 et 2121 comme devant être enregistrés dans le registre tenu à cette fin, il n'y a aucun doute que les avis et les déclarations mentionnés

dans les articles 2026, 2106, 2098, 2107, 2127 et toutes les déclarations en général dont l'enregistrement peut se trouver nécessaire, doivent aussi être transcrits dans ce registre, aucun autre livre n'étant affecté par le Code à cette fin.

2166.

A la diligence du Commissaire des terres de la Couronne, chaque bureau d'enregistrement est pourvu d'une copie d'un plan correct, fait conformément aux dispositions contenues dans le chapitre trente-sept des statuts refondus pour le Bas-Canada, et dans l'acte des 27 et 28 Vict. chap. 40, indiquant distinctement tous les lots de terre de chaque cité, ville, village, paroisse, canton ou partie d'iceux, compris dans la circonscription du bureau.

2167.

Ce plan doit être accompagné d'une copie d'un livre de renvoi dans lequel sont insérés :

1. Une description générale de chaque lot de terre porté sur le plan ;

2. Le nom du propriétaire de chaque lot autant qu'il est possible de s'en assurer ;

3. Toutes remarques nécessaires pour faire comprendre le plan.

Chaque lot de terre sur le plan y est indiqué par un numéro d'une seule série qui est inscrit dans le livre de renvoi pour y désigner le même lot.

2168.

Après que copie des plans et livres de renvoi a été déposée dans un bureau d'enregistrement pour toute sa circonscription et qu'il a été donné avis par proclamation tel que mentionné en l'article 2179, le numéro donné à un lot sur le plan et dans le livre de renvoi est la vraie description de ce lot et suffit dans tout document quelconque, et toute partie

de ce lot est suffisamment désignée en déclarant qu'elle fait partie de ce lot et en indiquant à qui elle appartient, avec ses tenants et aboutissants; et tout terrain composé de parties de plus d'un lot numéroté est suffisamment désigné en déclarant qu'il est ainsi composé et en indiquant quelle partie de chaque lot numéroté il contient.

La description d'un immeuble dans l'avis d'une demande en ratification de titre, ou dans l'avis d'une vente par le shérif, ou par licitation forcée, ou de toute autre vente ayant les effets du décret ou dans telle vente ou jugement de ratification, ne sera censée suffisante que si elle est faite conformément aux prescriptions du présent article.

Aussitôt après que le dépôt de tel plan et livre de renvoi a été fait et qu'il en a été donné avis, les notaires sont tenus en rédigeant les actes concernant les immeubles indiqués sur tel plan, de désigner ces immeubles parle numéro qui leur est donné sur le plan et dans le livre de renvoi de la manière prescrite ci-dessus; à défaut de telle désignation, l'enregistrement ne peut affecter le lot en question, à moins qu'il ne soit produit une réquisition ou avis indiquant le numéro sur le plan et le livre de renvoi comme étant celui du lot qu'on veut affecter par tel enregistrement.

2169.

Le dépôt des plans et livres de renvoi primitifs dans une circonscription d'enregistrement est annoncé par proclamation du gouverneur en conseil, fixant en même temps le jour auquel les dispositions de l'article 2168 y deviendront en force.

2170.

A compter de ce dépôt le registrateur doit préparer l'index mentionné en second lieu dans l'article 2161.

2171.

A compter de l'époque fixée dans telle proclamation, le registrateur doit faire l'index des immeubles et le continuer jour par jour en inscrivant sous chaque numero de lot indiqué séparément au plan et au livre de renvoi, un renvoi à chaque entrée faite subséquemment dans les autres livres et registres, affectant tel lot, de manière à mettre toute personne

en état de constater facilement toutes les entrées faites subséquemment concernant ce lot.

2174.

Le registrateur ne peut faire aucune correction ou changement sur les plans et livres de renvoi ; et, en tout temps, s'il s'y trouve des omissions ou erreurs dans la description ou l'étendue d'un lot au parcelle de terrain, ou dans le nom du propriétaire, il en doit faire rapport au Ccommissaire des terres de la Couronne, qui peut, chaque fois qu'il y a lieu, en corriger l'original ainsi que la copie, certifiant telle correction.

Telle correction doit être faite cependant sans changer les numéros des lots ; et dans le cas d'omission de quelque lot, il est intercalé en le distinguant par des signes ou des lettres qui ne puissent déranger le numérotage primitif.

Le droit de propriété ne peut être affecté par les erreurs qui se rencontrent dans le plan et le livre de renvoi ; et nulle erreur dans la description, l'etendue ou le nom ne peut être interprétée comme donnant à une partie plus de droit à un terrain que ne lui en donne son titre.

2176.

Lorsque la subdivision des lots d'une localité paraît l'exiger, le gouverneur en conseil peut, de temps à autre, ordonner qu'il soit fait un plan et un livre de renvoi amendés et qu'il en soit déposé une copie entre les mains du registrateur de telle localité ; mais ces plans et ces livres de renvoi amendés doivent être basés sur les anciens et s'y rapporter ; et le gouverneur peut par proclamation déclarer le jour auquel ils seront mis en usage conjointement avec les anciens ; et à compter du jour ainsi fixé, les dispositions du Code s'appliqueront à ces plans et et livres de renvoi amendés.

SOMMAIRE :—1. *L'insertion du nom du propriétaire au livre de renvoi est plutôt nuisible qu'utile.—Des indications nécessaires dans la désignation des lots.—La désignation de la partie morcelée en cas de division est insuffisante et défectueuse.—Le détenteur de*

la partie morcelée devrait être tenu de fournir un plan.—Des causes des défauts de détail de la loi.

2. *De la manière dont l'article* 2168 *doit se lire.*
3. *Après la mise en fonctionnement de l'index aux immeubles, toute désignation doit être faite d'après le plan et le livre de renvoi.*
4. *Du mode de correction des erreurs qui peuvent se rencontrer au plan et au livre de renvoi. Suggestions.*
5. *Des matières que doit contenir l'index aux immeubles et de la forme qu'il doit avoir pour être effectif.—Forme de l'index suggéré par les codificateurs et rejeté.—Projet d'un index aux immeubles préparé d'après les indications suggérées dans cet ouvrage.—Avantages que présenterait un index fait de cette manière dans les cas de division et subdivision des lots ou du droit de propriété.*

1. L'insertion du nom du propriétaire de chaque lot au livre de renvoi est inutile : le livre de renvoi n'ayant aucun rapport avec le droit du propriétaire qui se trouve déterminé par son titre, il n'est pas nécessaire que le nom de ce propriétaire y paraisse. L'entrée de ce nom, même en supposant qu'elle pût être de quelqu'utilité, ne pourrait d'ailleurs être faite d'une manière à peu près exacte, que par l'examen des titres du propriétaire dans chaque cas, ce qui nécessiterait un travail énorme et sans aucun rapport avec le résultat qu'on en obtiendrait. Le livre de renvoi est, pour ainsi dire, l'entête de l'index aux immeubles ; son seul objet est de rendre la confection de cet index possible en désignant chaque lot par un numéro particulier et en donnant d'une manière correcte l'étendue, la configuration et la situation de ce lot par rapport aux lots

voisins, ces derniers étant désignés, comme tenants, non par le nom du propriétaire, mais par le numéro; Ces désignations, si elles étaient exigées d'une manière complète et rigoureuse suffiraient amplement pour la fin qu'on se propose. Dans tous les cas, aucune d'elles ne peut être remplacée ou complétée par le nom du propriétaire au livre de renvoi.

La partie de l'article 2168 qui pourvoit à la confec. tion de l'index aux immeubles est aussi très-défectueuse. En disant que la partie divisée est " suffisam- " ment désignée en déclarant qu'elle fait partie de ce " lot et en indiquant à qui elle appartient avec ses " tenants et aboutissants," on ne s'est pas aperçu qu'on abandonnait l'index aux immeubles pour revenir à l'index aux noms.

L'entrée du nom du propriétaire est, comme on l'a vu, d'un effet absolument nul. Lors du morcellement d'un lot, on en peut dire autant, par rapport à la partie morcelée, de la mention des tenants et aboutissants par les noms des propriétaires voisins. Rien n'est moins propre que ces indications à faire connaître une portion de lot numéroté et à la désigner suffisamment pour permettre son entrée efficace à l'index aux immeubles. Ce qu'il faut pour cela c'est la désignation de la portion morcelée par l'énonciation exacte de son étendue, de sa situation par rapport au reste du lot et aux lots voisins, de la date du morcellement, de ses tenants et aboutissants non par noms mais par numéros, comme par exemple: tenant au Sud-Ouest à la partie A du lot No 21, au Nord-Est au No 22, etc., et enfin un signe distinctif et d'une uniformité obligée pour distinguer le partie morcelée des autres parties du même numéro, comme, par exemple, partie A ou parte B de tel numéro.

Et comme les indications de cette nature sont toujours plus claires et plus certaines lorsqu'elles sont accompagnées d'un plan, il faudrait que la partie intéressée et demandant l'enregistrement du morcellement fût obligée de produire un plan topographique de la portion divisée, contenant toutes ces indications d'une manière exacte, pour servir d'entête à l'entrée à l'index aux immeubles des charges sur cette portion.

Le statut pourvoyant à la confection d'un index aux immeubles, doit certainement contribuer pour beaucoup au perfectionnement de notre système hypothécaire. Cet index est le seul moyen d'obtenir d'une manière instantanée et certaine dans tous les cas, la connaissance de toutes les charges existant sur un immeuble. Malheureusement cette loi, comme presque toutes nos lois statutaires, pèche par sa rédaction. Les idées d'ensemble sont parfaites, mais les défauts de détail leur enlèvent en grande partie leur effet. Cela est dû au milieu politique dans lequel vivent forcément ceux qui par leurs connaissances et leur position, sont le plus à portée de travailler au perfectionnement de nos lois : loin de pouvoir mûrir leur œuvre, ils n'ont que le temps d'en faire les premières ébauches, à la hâte, au sein du trouble et des occupations incessantes de la vie parlementaire et politique, et d'en confier les développements et la rédaction à des subalternes ne réunissant pas toujours toutes les qualités voulues pour préparer une bonne loi.

On aurait tort de croire que les défauts qui viennent d'être signalés sont de peu d'importance. Au contraire, bien qu'à la lecture des dispositions où ils se trouvent, ils paraissent peu de chose, il est certain que si aucune mesure n'est prise pour les faire disparaître, il deviendra avant peu d'années presqu'impossible de

tirer parti de l'index aux immeubles. En effet, pour peu qu'on veuille penser à la confusion qu'y répandra l'insuffisance des désigations, le défaut de classement des morcellements et l'absence de distinction des différents droits à la propriété qui peuvent être hypothéqués, on ne tardera pas à se convaincre que sa consultation nécessitera un travail plus long et plus difficile que celle de l'index aux noms.

2. La partie de l'article 2168 suivante :

" Après que copie des plans et livres de renvoi a été " déposée dans un bureau d'enregistrement pour toute " sa circonscription et qu'il a été donné avis par pro- " clamation tel que mentionné en l'article 2179—peut, quant à la disposition, se lire comme suit : " Du " moment que l'index aux immeubles sera en opéra- " tion dans un bureau d'enregistrement."

3. Non-seulement les notaires seront tenus de désigner les immeubles par le numéro que chacun d'eux aura sur le plan après la mise en fonctionnement de l'index aux immeubles ; mais ce sera la seule désignation valable et légale d'un lot dans aucun document quelconque assujetti à la loi d'enregistrement. Ainsi les actes passés devant témoins d'après l'article 2041 tombent sous l'effet de l'article 2168, quoiqu'on ait oublié de les y mentionner. Les testaments faits autrement que dans la forme authentique et tous les actes qui peuvent être faits légalement sous aucune autre forme, subrogations, etc., tombent aussi sous l'effet de cet article.

L'obligation de désigner chaque lot par le numéro qu'il porte sur le plan, commence avec la mise en vigueur de l'index aux immeubles dans un comté. C'est ce qu'on a voulu dire par : " Aussitôt après que le dépôt....." toutes les dispositions de l'article 2168 ne

prenant force qu'en la manière indiquée par l'article 2169.

4. Dans la prévision des erreurs inévitables qui doivent se glisser dans la confection des plans et livres de renvoi, le Code pourvoit au moyen de les corriger ; mais il me semble que la disposition à cet effet n'est pas complète. Le commissaire des terres de la Couronne devrait non-seulement pouvoir corriger l'erreur sur les plans et livres de renvoi originaux, mais il devrait en même temps envoyer une copie de la correction au registrateur, et ce dernier devrait avoir le pouvoir de corriger la copie du plan et du livre de renvoi en sa possession de la même manière.

Le mode de correction de ces erreurs devrait aussi être déterminé par le Code pour plus d'uniformité lorsqu'il s'agit d'une omission. On aurait pu, par exemple, rendre la correction obligatoire en la manière suivante : supposant qu'il s'agisse de l'omission d'un lot après le numéro 120, ce dernier numéro se trouverait désigné par 120 No 1, le lot omis par 120 No 2, et ainsi de suite.

5. Le but de l'index aux immeubles est de donner une connaissance certaine, instantanée et suffisante de tous les droits réels affectant un lot particulier. Cette connaissance des droits réels par la seule inspection de l'index doit être assez étendue pour qu'au besoin la simple copie des entrées qui y sont faites équivaille à l'état d'hypothèque que le registrateur est tenu de fournir d'après l'article 2177 du Code. L'index doit aussi contenir des indications étrangères à un certificat d'hypothèque comme, par exemple, la mention des subdivisions, etc. En conséquence, le choix des matières qu'il doit contenir et de l'ordre dans lequel elles doivent être classées est de la plus grande im-

portance et ne doit pas être laissé à l'arbitraire du registrateur. Il est aussi bien important que cet index soit fait d'une manière uniforme dans chaque comté.

Convaincus de la nécessité d'observer toutes ces formalités pour la confection d'un bon index aux immeubles, les codificateurs ont suggéré à l'article 703 du projet du Code de Procédure Civile d'adopter une forme spéciale pour la confection de cet index. On suggérait de diviser l'index en onze colonnes, donnant les indications suivantes :

" La première colonne, le numéro du répertoire " sous lequel chaque document est entré ;

" La seconde, le nom du créancier, vendeur ou " auteur ;

" La troisième, l'occupation et la résidence du " créancier ;

" La quatrième, le nom du débiteur ou de l'acqué- " reur ;

" La cinquième, la nature du document enregistré ;

" La sixième, la date de ce document ;

" La septième, la quotité ou partie du lot grevé ou " aliéné ;

" La huitième, le montant de la créance ;

" La neuvième, les réserves, servitudes ou autres " restrictions au droit de propriété ;

" La dixième, la mention des acquittements ou " radiations totales ou partielles du droit enregistré, " avec le numéro de l'entrée du document qui les " constate ;

" La onzième, telles remarques ou mentions ulté- " rieures qui pourraient être utiles. "

L'index fait d'après ces seules indications serait insuffisant et défectueux : l'occupation et la résidence du vendeur, de l'auteur, du débiteur et de l'acqué-

reur ne s'y trouvent pas ; les termes et conditions de paiement et le taux de l'intérêt n'y figurent pas non plus ; la date de l'enregistrement du document est omise. On a aussi commis une grande erreur en voulant, au moyen de la colonne sept, faire l'entrée de l'hypothèque sur une quotité ou division du lot seulement, sur la même page que les hypothèques sur tout le lot : une hypothèque sur une quotité ne peut exister sans morcellement, et du moment qu'il y a morcellement il doit y avoir une page distincte pour les entrées concernant la partie morcelée. Un autre grave défaut de ce projet est qu'il n'y existe pas de colonne pour l'entrée des transports ou subrogations ; et enfin on peut donner comme défaut saillant son trop grand déclassement : la première colonne ne contient que le numéro d'enregistrement et pourrait aussi bien en contenir la date et l'heure sans lesquelles il est impossible de fixer le rang du droit réel en certains cas ; la cinquième colonne, qui ne contient que le nom distinctif de l'acte, et la sixième sa date, pourraient être réunies avantageusement, etc. Aussi est-il à présumer que toutes ces défectuosités ont été la cause du rejet de l'amendement.

La décision de ce que l'index doit contenir et de la forme qu'il doit avoir se trouve, en conséquence du rejet de cet amendement, laissée au gouverneur en conseil d'après l'article 2164 du Code.

Rien n'ayant été fait jusqu'à présent dans ce sens, je soumets le projet qui se trouve dans cet ouvrage comme étant celui qui présente le plus d'avantage, tant sous le rapport des informations qu'on y trouve, que sous celui de la clarté, de l'exactitude et de la régularité dans le cas de morcellement des lots.

En effet, en supposant un index fait d'après les indi-

cations du Code ou même d'après l'amendement projeté du Code de Procédure Civile, il est facile de se faire une idée de la confusion qui régnerait à l'index dans le cas de morcellement ou d'usufruit. Chaque fois qu'il s'agirait de trouver les hypothèques sur la partie morcelée seulement, on n'y pourrait parvenir que par un examen laborieux de chaque entrée de l'index afin de démêler les entrées cherchées des autres entrées. La même difficulté existerait lorsqu'il s'agirait de trouver les hypothèques soit sur le résidu de l'immeuble, soit sur la nue propriété ou sur l'usufruit : il faudrait dans chaque cas faire un triage long et difficile. Une autre grande difficulté serait qu'il faudrait à chaque morcellement, soit de l'immeuble même, soit de la propriété, faire la désignation dans le corps de l'index de la partie morcelée ou de l'usufruit et la répéter à chaque entrée subséquente. Et encore, comme je l'ai déjà dit, ces désignations, faites d'après les indications du Code, au moyen des noms du détenteur et des tenants et aboutissants et sans donner d'étendue, ne sont rien moins que sûres et seraient la cause de fréquentes erreurs.

En acceptant le projet qui est soumis dans ce travail, tous ces inconvénients disparaissent : chaque portion d'immeuble, soit pour l'usufruit seulement ou pour l'usufruit et la propriété, a son entrée particulière à l'index se rattachant pourtant à l'entrée première pour les charges antérieures ; la désignation en est donnée de manière à rendre toute erreur, soit sur l'étendue ou sur la situation de la partie morcelée, impossible ; et enfin les différents droits à la propriété, nue propriété ou usufruit, y apparaissent sans recherche et d'une manière distincte.

Quant aux entrées proprement dites, considérées par

rapport aux informations qu'on y peut puiser, je me suis efforcé d'y condenser toutes les informations nécessaires et compatibles avec le cadre d'un index. J'ai mis ces informations dans l'ordre voulu pour que la simple lecture de l'index en passant d'une colonne à l'autre équivalût, autant que possible, à la lecture du document enregistré lui-même, en ajoutant à la suite de l'entrée de chaque colonne le mot de l'entête qui convient. On peut se convaincre que cette lecture est facile et suivie et qu'elle donne autant d'informations qu'il est possible d'en trouver dans un index. Il n'y aurait que lorsque la nature ou le nombre des charges, comme dans le cas de rente viagère, etc., ne permettrait pas leur entrée à l'index, qu'on serait forcé de recourir au document lui-même.

L'adoption de cette forme d'index, de la méthode suggérée pour la confection et la correction du livre de renvoi et la désignation et le morcellement des lots, et de la provision qui aurait l'effet d'obliger le propriétaire de la partie morcelée à déposer un plan détaché du morcellement, aurait l'effet de rendre inutile, du moins pour un grand nombre d'années, la confection de plans et de livres de renvoi amendés.

En effet, les subdivisions étant connues d'une manière parfaite quant à leur étendue et à leur situation et se rapportant par un signe invariable et infaillible au numéro primitif, les plans et livres de renvoi n'auraient besoin d'être amendés ou changés que très-longtemps après la mise en opération de l'index aux immeubles et seulement lorsque, par la suite des temps, la topographie d'un comté se trouverait en grande partie changée par le nombre et l'importance des subdivisions qui y auraient été faites.

On pourrait, aussi au moyen de l'adoption de cet index et d'un livre d'entrée dont je vais parler, cesser de tenir le livre appelé journal ou livre de présentation. Ce livre n'est utile qu'en ce qu'il permet à l'intéressé de constater en aucun temps que le registrateur ne l'a pas fraudé dans l'entrée du document qui le concerne. Les renseignements ne tendant pas à ce but qu'on y trouve, existent d'une manière beaucoup plus étendue dans l'index projeté. Il ne s'agirait donc plus, pour le rejeter, que de trouver un autre moyen plus expéditif de constater l'entrée régulière de chaque document.

On arriverait à ce résultat en ordonnant la tenue d'un livre pour l'entrée sommaire des documents présentés pour enregistrement, avec les indications suivantes :

Ce livre devrait être divisé en six colonnes contenant (les nombres en chiffres), la première, le numéro d'enregistrement ; la seconde, la date et l'heure de l'enregistrement ; la troisième, le nom du porteur ; la quatrième, la nature de l'acte et celle de l'enregistrement ; et la cinquième, le montant de la taxe et l'honoraire du registrateur.

Quant à la sixième colonne, elle resterait en blanc jusqu'à la livraison de l'acte enregistré, et la mention de cette livraison y serait faite en donnant le nom de la personne le recevant, et la date de la livraison.

Comme il est aisé de s'en convaincre, ce livre, quoique d'une tenue beaucoup plus facile et plus concise que le livre de présentation actuel, ne laisserait pas d'offrir une plus grande somme de renseignements et, par suite, de sécurité aux intéressés.

Un autre livre devrait aussi être tenu au même effet pour l'entrée sommaire ou de réception de toute dé-

claration pour renouvellement ou spécialisation d'hypothèque, pour arrérages d'intérêt ou de rente ou pour compléter un enregistrement.

2175.

Lorsqu'un propriétaire subdivise en lots de ville ou de village excédant le nombre de six un terrain marqué au plan et au livre de renvoi, il sera tenu d'en déposer au bureau du commissaire des terres de la Couronne, un plan et livre de renvoi par lui certifié, avec des numéros et des désignations particulières de manière à les distinguer des lots primitifs, et si ce plan particulier et livre de renvoi sont trouvés corrects par le commissaire des terres de la Couronne, il en transmettra copie par lui certifiée au registrateur de la circonscription.

SOMMAIRE :—*Le commissaire des terres de la Couronne peut ordonner que le plan ou le livre de renvoi soit corrigé.—Le propriétaire devrait fournir un index.*

Il ne doit pas être douteux que dans le cas de la division d'un terrain cadastré en lots de ville ou de village, si le commissaire des terres de la Couronne ne trouve pas corrects les plan et livre de renvoi fournis par le propriétaire, il peut les lui renvoyer avec ordre d'y faire les corrections voulues, ou faire faire ces corrections lui-même.

Il ne serait que juste d'obliger le propriétaire de fournir le premier volume de l'index aux immeubles préparé sur son livre de renvoi.

2172.

Dans les dix-huit mois qui suivent la proclamation du gouverneur pour la mise en force des dispositions de l'article 2168 dans une circonscription d'enregistrement, l'enregistrement de tout droit réel sur un lot de terre compris dans cette circonscription y doit être renouvelé au moyen de la transcription, dans le livre tenu à cet effet, d'un avis désignant l'immeuble affecté en la manière prescrite en l'article 2168, en observant les autres formalités prescrites en l'article 2131 pour le renouvellement ordinaire de l'enregistrement des hypothèques.

Il est tenu un index des livres employés à la transcription de l'avis mentionné au présent article, et de la même manière que l'index mentionné en l'article 2131.

2173.

A défaut de tel renouvellement les droits réels conservés par le premier enregistrement n'ont aucun effet à l'égard des autres créanciers ou des acquéreurs subséquents dont les droits sont régulièrement enregistrés.

SOMMAIRE :—1. *L'enregistrement fait avec une désignation imparfaite reste en suspens et le registrateur n'est pas responsable.*

2. *Les index des avis sont inutiles.*

1. Lorsque, après la mise en force de l'index aux immeubles dans un comté, il sera présenté pour enregistrement un document ne désignant pas les immeubles y concernés d'après les indications de l'article 2168, le registrateur ne sera pas responsable de l'omission de l'entrée de ces immeubles à l'index et cet enregistrement, de même que tous ceux qui doivent être

complétés par un avis, demeurera sans effet et en suspens jusqu'à ce qu'un avis s'y rapportant et contenant la désignation légale des immeubles soit enregistré.

2. Les index dont la confection est ordonnée par les articles 2131, 2161 et 2172 sont absolument inutiles. L'obligation de faire une mention de l'avis à la marge de l'enregistrement originaire ou de l'enregistrement auquel l'avis se rapporte, remplace avantageusement ces index auxquels on ne recourt jamais et qui ne pourront jamais devenir de la moindre utilité.

Dans tous les cas, même en supposant quelqu'utilité à ces index, il devrait suffire d'en faire un seul, les entrées à faire à ces index étant absolument identiques et devant se faire en la même manière.

2158.

Il est établi au chef-lieu de chaque comté et dans chaque division d'enregistrement constituée par la loi ou par proclamation du gouverneur, un bureau pour l'enregistrement de tous les droits réels affectant les immeubles situés dans la circonscription de ce comté ou de cette division d'enregistrement et des autres actes dont l'enregistrement est requis.

2159.

Un officier public est préposé par le gouverneur à la garde de ce bureau, sous le nom de registrateur, chargé d'exécuter les prescriptions contenues dans ce titre ; et toute fraude qu'il commet ou laisse commettre dans l'exécution des devoirs de sa charge l'assujettit à payer à la partie lésée triples dommages et les frais, en outre de la perte de son emploi et des autres pénalités imposées par la loi.

2160.

Le bureau doit être ouvert tous les jours, les dimanches et les fêtes exceptés, depuis neuf heures du matin jusqu'à trois heures après-midi.

Sommaire :—1. *Un plan et un livre de renvoi particulier doivent être préparés pour chaque comté électoral.*
2. *Le registrateur doit nommer un député.*
3. *Des jours de fête dont l'observance est de rigueur.*

1. La section 83 du chapitre 37 S. R. B.-C., décrète qu'il doit être établi un bureau d'enregistrement dans chaque comté électoral pour l'usage de ce comté.

Ainsi donc, afin de rendre cette mesure possible, il doit être préparé un plan et un livre de renvoi particulier pour chaque comté électoral, sans égard à la circonscription d'alors de la division d'enregistrement, si cette division contient plusieurs comtés électoraux ou plus d'un comté électoral.

2. La 98e section du même statut oblige le registrateur entrant en office de se choisir un député sous vingt jours.

Ce député a tous les mêmes pouvoirs et devoirs que le registrateur lui-même, (1) et lorsque le registrateur décède, résigne ou est destitué, il prend sa place jusqu'à une nouvelle nomination.

Le député est sous le contrôle absolu du registrateur qui peut le destituer et le remplacer lorsque bon lui semble. (2)

3. Les jours de fête auxquels les bureaux d'enregistrement doivent être fermés sont les Dimanches, le

(1) C. C. Art. 14, No 18.

(2) S. R. B.-C., Ch. 37, S. 100.

premier jour de l'an, l'Epiphanie, l'Annonciation, le Vendredi Saint, l'Ascension, la Fête-Dieu, le jour de la fête de St Pierre et de St Paul, le jour de la Conception, le Lundi de Pâques, le Mercredi des Cendres, le jour de Noël, l'anniversaire de la naissance du souverain régnant, le premier jour de Juillet, en commémoration de l'établissement de la confédération de la Puissance du Canada, et tout jour fixé par proclamation comme jour de jeûne ou d'actions de grâces générales. (1)

2177.

Le registrateur est tenu de délivrer à toute personne qui en fait la demande un état par lui certifié de tous les droits réels subsistants qui grèvent un immeuble particulier, ou dont peuvent être grevés tous les biens d'une personne, ou des hypothèques créées et enregistrées pendant une période déterminée, ou seulement contre certains propriétaires de l'immeuble désignés dans la demande qui en est faite par écrit, contenant une description suffisante des propriétaires, et dans ce dernier cas mention en est faite dans le certificat, et le registrateur n'est pas responsable des omissions dans le certificat résultant des erreurs ou omissions de noms dans telle demande ; et si tels propriétaires ne sont pas nommés dans la réquisition, le registrateur est tenu de constater quels étaient les propriétaires pendant la période indiquée, de la manière prescrite relativement au certificat à donner sur vente par décret.

---

(1) C. C. Art. 17, No 14.
S. Canada, 31 Vict., chap. 1, p. 60.
Proc. 25 Juin 1869.

2178.

Le registrateur est tenu de donner à ceux qui le requièrent copie des actes ou documents enregistrés, mais en y faisant mention des quittances, radiations, cessions ou subrogations qui peuvent y être entrées ou mentionnées en marge.

2179.

Il est aussi tenu de communiquer le livre de présentation à tous ceux qui désirent l'examiner, sans déplacement, pendant les heures du bureau et sans frais.

Il doit, sur paiement de l'honoraire légalement exigible, exhiber le registre à toute personne qui a requis l'enregistrement d'un acte et désire constater si l'enregistrement est fait.

2180.

Les entrées sur les registres et livres tenus par le registrateur sont faites à la suite sans blancs ni interlignes.

Tout document enregistré doit être numéroté et transcrit dans l'ordre de sa présentation, avec mention en marge du registre, de l'heure, du jour, du mois et de l'année auxquels le document a été déposé au bureau pour enregistrement.

Le registrateur est tenu de donner, quand il en est requis, à la personne qui présente un document pour enregistrement, un reçu indiquant le numéro sous lequel le document est entré au registre de présentation.

2181.

Les registres servant à l'enregistrement sont, avant d'y faire aucune entrée, authentiqués par un memorandum écrit sur la première page et signé par le Protonotaire de la Cour Supérieure de District. Dans ce memorandum sont certifiés l'usage auquel le registre est destiné, le nombre de feuillets y contenus, et le jour, le mois et l'année où ce memorandum a été fait, les registres étant cotés en toutes lettres et paraphés à chaque feuillet par le Protonotaire du District.

2182.

Les dispositions de l'article précédent s'appliquent également au registre de présentation et à l'index des immeubles.

Sommaire :—1. *De l'interprétation qui doit être donnée à l'article 700 du Code de Procédure Civile quant au laps de temps à comprendre dans un certificat d'hypothèque.—Du moyen d'établir la preuve des faits qui n'apparaissent pas suffisamment par les livres du bureau.—Des indications que doit contenir un certificat d'hypothèques.*

2. *De l'inutilité de l'obligation imposée au registrateur d'exhiber le registre de transcription et de donner un reçu du document présenté pour enregistrement.*

1. L'article 700 du Code de Procédure Civile détermine ce que doit contenir le certificat des hypothèques que doit fournir un registrateur dans le cas de vente par le shérif, comme suit :

" Les hypothèques enregistrées contre la propriété, " dès qu'il y aura telle hypothèque enregistrée, et " après que le plan et le livre de renvoi seront en " force dans la division d'enregistrement ; toutes les " hypothèques enregistrées contre les parties qui, dans " les dix ans qui ont précédé la vente, ont été pro- " priétaires de l'immeuble ; et toutes les hypothèques " antérieures dont l'enregistrement a été renouvelé " pendant cette période. "

Cet article a été tiré du chapitre 36 S. R. B.-C., sections 7 et 8, qui exigeait aussi l'entrée au certificat des hypothèques consenties " par l'auteur immédiat de

" la partie qui possédait l'immeuble au commence-
" ment des dix années susdites."

Mais cette dernière partie a été rappelée par le Statut 27 et 28 Vict., chap. 40, en la manière suivante :

" A l'avenir il ne sera pas nécessaire que le regis-
" trateur indique dans tout certificat qu'il est tenu de
" fournir dans tous les cas de ratification de titre,
" vente par le shérif ou licitation forcée, en vertu des
" sections 7 et 8 du chapitre trente-six des Statuts
" Refondus pour le Bas-Canada, les hypothèques enre-
" gistrées contre l'auteur de la partie qui possédait
" l'immeuble au commencement des dix années....... "

La loi ainsi amendée se trouvait d'une grande ambiguïté que le Code n'a pas fait disparaître, l'article cité n'étant que la copie textuelle du statut amendé.

En effet, on soutient d'un côté que l'entrée au certificat des hypothèques consenties par celui qui se trouve propriétaire au commencement des dix années et enregistrées avant cette période se trouvant nécessaire d'après les sections 7 et 8 du Statut 25 V., chap. 11, l'amendement fait à ces sections ne peut avoir l'effet de décharger le registrateur de faire cette entrée par la raison que cet amendement ne le dispense que de l'entrée des hypothèques consenties par l'auteur immédiat de ce propriétaire ; et que, d'ailleurs, l'entrée de ces hypothèques se trouve expressément ordonnée par les termes " toutes les parties qui, dans les dix années, ont été propriétaires," ces termes comprenant aussi bien les hypothèques enregistrées antérieurement aux dix années que celles qui se trouvent enregistrées après cette date.

D'un autre côté on prétend, avec raison je pense, que les termes cités n'ont aucunement l'effet de com

prendre les hypothèques enregistrées avant les dix années ; que les termes "*contre toute partie*" employés dans la seconde division du certificat, ont été accolés au terme fatal des dix années non pour étendre ce terme, mais simplement pour marquer que, d'après cette partie, les hypothèques ne peuvent être trouvées qu'au moyen de la recherche contre les propriétaires dans l'index aux noms, contrairement à la première partie qui permet de faire la recherche contre la propriété même, au moyen de l'index aux immeubles ; que le même article 700 obligeant le registrateur de faire l'entrée des hypothèques enregistrées antérieurement aux dix années mais dont l'enregistrement a été renouvelé pendant cette période, il en résulte que celles de ces hypothèques dont l'enregistrement n'a pas été renouvelé ne doivent pas être entrées ; et qu'enfin l'obligation par le registrateur d'entrer les hypothèques enregistrées avant les dix années contre le propriétaire qui possède au commencement de cette période, ne lui étant nullement imposée par les deux premières parties de la division du certificat et ne résultant que la troisième partie qui obligeait à entrer même les hypothèques de l'auteur de ce propriétaire, cette obligation cesse d'exister par suite de l'abrogation de cette troisième partie.

Au reste, on peut déduire de l'article 702 C. P. C., qui décide que si l'immeuble s'est trouvé pendant les dix années qui ont précédé la vente, dans un comté étranger, on doit obtenir du registrateur de ce dernier comté un certificat supplémentaire, que le certificat n'étant pas exigé dans ce cas pour au-delà des dix années, la même règle doit exister dans tous les cas, aucune raison n'existant pour qu'il en soit autrement. D'ailleurs il est difficile de supposer qu'on ait voulu

introduire une règle exigeant la production d'un certificat variant de dix ans à un nombre indéfini d'années, suivant le titre du propriétaire, plutôt que pour un temps invariable dans chaque cas.

Cette question, mal envisagée, est de nature à engager la responsabilité du registrateur d'une manière sérieuse. En effet, supposant qu'il consente à entrer au certificat les charges contre la partie qui possédait au commencement des dix années, enregistrées antérieurement à cette date, il est certain qu'il se trouverait responsable des frais de contestation de ces entrées s'il était décidé qu'elles ne doivent pas être faites. De plus, il peut arriver que quelqu'une de ces charges soit acquittée quoique non radiée et, dans ce cas, le registrateur serait certainement responsable des frais nécessaires pour arriver à la radiation de cette charge.

Par l'article 701 C. P. C., il est décidé que lorsqu'il est impossible de constater par les livres du bureau quels ont été les propriétaires de l'immeuble pendant le temps pour lequel un certificat d'hypothèques doit être donné, le registrateur doit faire cette preuve en prenant à cet effet les dépositions des voisins, et autres personnes connaissant le fait à établir, chaque fait devant être prouvé par au moins deux dépositions qui doivent être annexées à l'état.

Dans la pratique, le registrateur est forcé d'établir par le même moyen tout fait qui ne ressort pas suffisamment de ses livres et dont la connaissance est nécessaire pour la confection d'un certificat, comme, par exemple, le fait qu'un immeuble désigné d'une certaine manière à une entrée est le même que celui désigné d'une manière différente, ou avec quelques différences, à une autre entrée ou qu'ume portion d'immeuble dési-

gnée dans une entrée a été détachée de tel autre immeuble désigné dans une autre entrée.

Un état d'hypothèques doit contenir la date de l'acte enregistré ; la date et l'heure de son enregistrement ; les noms, qualités et résidences des parties ; le nom du notaire instrumentaire ; le montant dû et les termes et conditions de paiement,et généralement toute information tendant à faire connaître la nature du droit réel et son mode d'acquittement.

On doit aussi y faire mention de toute radiation partielle, de toute cession ou subrogation et du renouvellement, fait dans le laps de temps compris dans l'état, de l'enregistrement d'aucune entrée antérieure.

2. L'obligation imposée au registrateur d'exhiber le registre à celui qui voudrait constater si l'enregistrement qu'il a requis est fait, n'est d'aucune utilité, la production du livre de présentation étant amplement suffisante pour cette fin. Le registrateur ne peut en aucune manière se dispenser d'entrer au registre un document entré au journal ou livre de présentation sans engager sa responsabilité. Il lui est également impossible d'intervertir l'ordre d'enregistrement des documents, une fois leur entrée faite au journal.

On en peut dire autant de l'obligation imposée au registrateur de donner un reçu de l'acte déposé. Le droit accordé à la partie qui présente cet acte d'en exiger l'entrée immédiate au livre de présentation suffit amplement pour le sauvegarder. Cette entrée établit de plus le dépôt de l'acte entre les mains du registrateur d'une manière suffisante pour le forcer à en faire la remise.

DE L'ORGANISATION

DES

BUREAUX D'ENREGISTREMENT

I

Le crédit foncier dépend, en grande partie, de la sécurité que peut trouver le capitaliste en plaçant ses fonds sur hypothèques. Il dépend aussi des lois hypothécaires et d'enregistrement, car il n'y a pas de sécurité possible pour le prêteur à moins qu'il ne puisse, au moyen de la publicité des droits réels, s'assurer de la condition hypothécaire de l'immeuble qu'on offre de lui hypothéquer. De là vient la nécessité d'un système hypothécaire basé sur le principe de la publicité de tous les droits réels et de la bonne organisation des bureaux établis pour rendre cette publicité possible.

Nous avons la première de ces conditions : notre système hypothécaire, après la mise en fonctionnement de l'index aux immeubles, sera pleinement satisfesant, surtout si l'on adopte les modifications qui sont encore nécessaires pour rendre cet index effectif. Le capitaliste pourra alors s'assurer d'une manière certaine et instantanée, par la seule inspection de l'index, de tous les droits réels existant sur aucun immeuble.

Mais la seconde nous manque. Nous n'avons aucune mesure efficace sur l'organisation des bureaux d'hypothèques. La seule disposition qui existe sur cette matière est la section 55 de la 4e V. c. 30, reproduite par la section 111 S. R. B.-C. ; et il suffit de

lire cette section pour se convaincre de son insuffisance : elle n'est applicable que lorsque l'incurie ou l'infraction existent déjà et ne peut en aucune manière les prévenir.

Plusieurs raisons ont jusqu'à présent contribué à atténuer les mauvais effets de ce défaut d'organisation.

Parmi ces raisons, il faut mettre en première ligne le fonctionnement incomplet des bureaux. Pendant tout le temps qui s'est écoulé depuis la mise en force de l'ordonnance jusqu'au moment où Sir G.-E. Cartier la rendit effective au moyen des nombreuses modifications qu'il y introduisit, on ne fesait presque pas enregistrer ; la solvabilité et l'intégrité personnelles formaient toujours la base des transactions plutôt que la garantie hypothécaire et, par suite, on ne considérait les bureaux d'enregistrement que comme un hors d'œuvre dont les défauts ne tiraient pas à conséquence.

Une autre raison était l'état d'imperfection du système lui-même : une simple entrée dans le registre et dans un index aux noms encore peu étendue constituaient tout l'enregistrement. On conçoit qu'alors, s'il prenait parfois fantaisie à un capitaliste de connaître le nombre des enregistrements qui pouvaient concerner son débiteur, cela était encore facile. Mais, par exemple, il ne se trouvait pas beaucoup mieux renseigné sur le degré de sécurité que pouvait lui offrir son hypothèque : la possibilité d'un douaire non enregistré ; le défaut de désignation dans les cas d'hypothèques légales ou judiciaires et dans les enregistrements de testaments et renonciations ; le manque d'enregistrement des droits d'hérédité, et une foule d'autres défauts dont quelques-uns existent encore, étaient autant d'obstacles invincibles à toute investigation sérieuse.

Enfin la principale des raisons qui ont pu faire différer jusqu'à présent, sans trop de préjudice, l'organisation effective des bureaux d'enregistrement, est que, fort heureusement, la charge de registrateur a presque toujours été occupée par des hommes d'expérience et éminemment qualifiés. Grâce à cette circonstance accidentelle, on a pu, à force de soins et d'application, pallier le plus grand nombre des défectuosités et des imperfections de la loi.

Toutes ces raisons, on peut le dire ou n'existent plus aujourd'hui ou sont devenues insuffisantes pour obvier au défaut d'organisation. Ce défaut se fait déjà sentir fortement et deviendra encore beaucoup plus préjudiciable à mesure que le nouveau système prendra de l'extension. La tenue générale des bureaux d'enregistrement est aujourd'hui beaucoup plus difficile et plus compliquée qu'elle ne l'était alors, et le défaut d'uniformité dans cette tenue rendrait tout bon résultat impossible. D'ailleurs, dans un pays constitué comme le nôtre, on est obligé de sacrifier beaucoup aux exigences politiques : la charge de registrateur a déjà été confiée et le sera probablement encore à l'avenir à des personnes quelquefois bien peu qualifiées. Ces titulaires, qui ont parfois la conscience de leur incapacité, se déchargent de l'accomplissement de leurs devoirs sur un député. Or le choix de ce député est laissé au registrateur lui-même et, il faut le dire, il est très-souvent mal fait.

On peut, il est vrai, prétendre que le registrateur doit seul avoir le contrôle de son bureau et de son député parce qu'il est responsable de tout dommage causé par incurie, mais cette raison n'est pas du tout concluante. En effet, lorsque l'incurie existe, quoique le registrateur en soit responsable, elle ne laisse pas

que d'être très-dommageable à la partie qu'elle atteint dans ses droits, laquelle ne peut recouvrer ses dommages qu'en courant les chances d'un procès. D'ailleurs, il peut fort bien arriver que l'incurie ne soit découverte que longtemps après que le registrateur est devenu insolvable et que ses cautions sont légalement déchargées.

Les suites inévitables de cet état de choses anormal sont le désordre dans les entrées et, par suite, l'impossibilité de donner des informations certaines, la disparité dans la tenue des livres, l'impossibilité pour le public de correspondre d'une manière satisfesante avec le personnel du bureau et, en général, le peu de sécurité des porteurs de titres dont les intérêts sont laissés en des mains incapables.

On est, d'un autre côté, forcé de reconnaître qu'il est de la plus grande importance que le nouveau système d'enregistrement, basé sur le cadastre et la confection d'un index aux immeubles, se fasse d'une manière régulière et uniforme dans chaque comté. C'est le seul moyen d'en obtenir tous les bons résultats qu'il est destiné à produire. Or, incontestablement, on n'y parviendra jamais en abandonnant cette mise en fonctionnement à l'inspiration particulière de chaque registrateur ou député registrateur.

En présence de ces anomalies et de ces obstacles, on se demande naturellement par quels moyens on peut les faire disparaître. Ces moyens, déjà indiqués, se réduisent à deux et se recommandent d'eux-mêmes : obliger ceux qui aspirent à la charge de député registrateur à faire preuve de leurs qualifications, et adopter un mode efficace de surveillance et de direction des bureaux d'enregistrement.

Le projet de loi qui se trouve à la suite de cet cuvrage contient mes vues sur ce qu'il faudrait faire pour arriver à ce résultat.

II

Je ne dois pas terminer cet aperçu sur la tenue des bureaux d'enregistrement, sans dire un mot sur une autre grave question qui s'y rattache directement.

Cette question, qui mérite certainement la considération des autorités, est celle de la rétribution des registrateurs pour l'accomplissement si difficile et si plein de responsabilité de leurs fonctions.

Il suffit de consulter les rapports annuels que font les registrateurs (*statistical return No* 8) pour se convaincre que le plus grand nombre d'entr'eux ne sont qu'à moitié rémunérés et que, sauf de bien rares exceptions, aucun d'eux n'est rétribué en proportion de la somme de travail que nécessite sa charge. Il ne manque pas d'employés, dans les bureaux publics et ailleurs, qui, tout en occupant des charges de beaucoup moins d'importance, reçoivent un salaire deux fois plus élevé (1).

Cette insuffisance du tarif d'honoraires des régistrateurs a déjà été reconnue, en 1862, par nos premiers hommes d'état, dans la discussion par la législature

(1) En examinant le rapport pour 1869, sur les 63 bureaux d'enregistrement de la Province, on n'en trouve qu'un seul donnant un revenu annuel net excédant $2000.00 ; deux excédant $1500.00, et douze excédant $1000.00. Tous les autres varient de $800.00 à $200.00 et même moins. La moyenne du revenu net de chaque bureau d'enregistrement, en y comprenant Montréal et Québec, est de $782.00. En excluant ces deux comtés, elle n'est que de $700.00.

d'une mesure tendant à élever celui des shérifs, ce qui n'a pas empêché que tous les changements qui y ont été faits depuis l'ont plutôt diminué qu'augmenté.

Au reste, lors même que ce tarif n'aurait pas été diminué, on ne doit pas oublier que le travail du registrateur va se trouver presque doublé après la mise en fonctionnement de l'index aux immeubles et que ceux d'entr'eux qui avaient à peine le nécessaire en cumulant les charges de notaire et de registrateur, vont bientôt se trouver dans la dure alternative d'abandonner des fonctions qui leur conviennent et dont ils s'acquittent parfaitement, ou de vivre misérablement en persistant à conserver leur charge.

La conséquence inévitable de cet état de choses, s'il devait durer, serait que tous les registrateurs qui sont, par leurs talents et leurs connaissances, à la hauteur de leur position, seraient forcés d'abandonner une tâche ingrate pour se livrer à des occupations mieux rétribuées, et qu'ils seraient forcément remplacés par des hommes incapables de remplir convenablement les devoirs de leur charge.

Mais sur ce point la loi ne fait pas défaut : l'exécutif peut, lorsque bon lui semble, changer le tarif des registrateurs. Aussi est-il à espérer que cette question sera bientôt examinée d'une manière sérieuse et impartiale, et qu'un ordre en conseil, établissant un tarif d'honoraires plus équitable, sera bientôt promulgué.

PROJET DE LOI.

ACTE POUR AMENDER LES LOIS DES HYPOTHÈQUES ET DE L'ENREGISTREMENT DES DROITS RÉELS.

Considérantque le nouveau système hypothècaire et d'enregistrement basé sur la publicité de tous les droits réels et la confection d'un index aux immeubles, doit contribuer dans une grande mesure à augmenter la valeur de la propriété foncière et à faciliter les tran sactions, pour la classe agricole, en donnant aux capitalistes, une meilleure garantie pour leurs placements;

Considérant de plus qu'on ne peut atteindre ce résultat qu'en perfectionnant ce système de manière à le rendre aussi effectif que possible,

Et que, pour cela, entr'autres modifications, il est nécessaire de rendre le mode d'enregistrement plus complet et plus en rapport avec le nouveau système ; de perfectionner le mode de confection du livre de renvoi et des plans; de régler la question des morcellements, de mieux déterminer en certains cas le rang des droits réels et le mode d'enregistrement par avis ou déclaration; d'adopter une forme effective et invariable pour l'index aux immeubles ; et enfin, d'organiser les bureaux d'enregistrement de manière à assurer leur surveillance et leur bon fonctionnement :

A ces causes, Sa Majesté, par et de l'avis et consentement de la législature de Québec, décrète ce qui suit :

1. L'affectation par hypothèque des biens à venir est permise (2042, C. C. 2130, C. N.)

Mais pour qu'elle soit valable, le créancier de l'hypothèque ou toute autre personne pour lui, doit faire

enregistrer une déclaration contenant la désignation du bien subséquemment acquis par le débiteur et référant à l'enregistrement originaire de la créance : et l'hypothèque sur le bien désigné ne date que de l'enregistrement de cette déclaration, sans préjudice aux priviléges existants. (Voyez commentaires page 76.)

2. L'immeuble dont le débiteur est propriétaire, mais dont il n'a pas un titre suffisant, est frappé par les priviléges et hypothèques consentis par le débiteur ou qui prennent existence contre lui ; mais ces priviléges et hypothèques suivent le droit de propriété du débiteur.

Ils datent néanmoins de leur enregistrement, sauf les droits des tiers desquels procède l'immeuble.

Les lots des occupants de lots du gouvernement (*settlers*) tombent sous l'effet de cette disposition. (Commentaire pages 68 et suiv.)

3. L'enregistrement d'une renonciation à un douaire, à une succession, à un legs ou à un droit quelconque, affectant un immeuble, n'a aucun effet à moins que l'immeuble affecté ne soit désigné soit dans la renonciation elle-même soit dans une déclaration du renonçant ou de tout intéressé à la renonciation, l'accompagnant (2126). (Commentaire page 94.)

4. Le légataire ne peut valablement faire enregistrer le testament qui lui donne cette qualité qu'en l'accompagnant d'une déclaration s'y rapportant et désignant les immeubles qui lui sont légués, lorsqu'ils ne sont pas désignés dans le testament (2109). (Comm. p. 94.)

Dans le cas d'empêchement majeur de faire enregistrer le testament, la partie intéressée doit énoncer dans le bordereau de l'empêchement quels sont ses droits présumés en vertu du testament et désigner les immeubles à l'égard desquels ces droits existent ou

ceux de ces immeubles qui peuvent être connus (2110, 2111, 2112.) (Comm. pages 96 et suiv.)

5. Entre cessionnaires de créances prévilégiées ou hypothécaires, l'enregistrement n'a d'effet que pour ceux qui sont cessionnaires d'une même créance et non pour ceux qui le sont de différentes créances ou de différentes portions d'une même créance (1988, 1571, 2127).

6. Entre cessionnaires de différentes portions d'une même créance privilégiée ou hypothécaire, le concours doit avoir lieu sans avoir égard aux différentes garanties de leurs transports, ces garanties ne fesant que déterminer la position que chacun des cessionnaires occupe vis-à-vis du cédant.

Le cédant est pareillement admis au concours pour le reliquat de sa créance s'il ne s'en est pas privé en s'obligeant à la garantie de fournir et faire valoir envers quelqu'un des cessionnaires (1988). (Comm. p. 15 et suiv.)

7. L'article 2011 du Code Civil sera à l'avenir lu à l'effet suivant :

Le privilége pour les cotisations pour construction ou réparation des églises, presbytères et cimetières ne sera conservé qu'au moyen de l'enregistrement de l'acte de cotisation. (Comm. page 43 et suiv.)

8. L'article 2146 est modifié par la disposition suivante :

L'enregistrement séparé des arrérages d'intérêt ou de rente se fait au moyen d'une déclaration faite par le créancier ou son représentant légal indiquant le montant des arrérages dus en outre de ceux réservés par l'enregistrement originaire, accompagnée d'une déposition sous serment faite devant aucun officier autorisé à assermenter un bordereau, constatant que le montant d'arrérages réclamé est réellement dû.

Le registrateur doit faire mention de l'enregistrement de cette déclaration à la marge de l'enregistrement originaire. (Comm. page 99.)

9. Aucun enregistrement, à l'avenir, ne sera réputé parfait et n'aura d'effet, lorsqu'il s'agit d'un immeuble, si la désignation de cet immeuble n'est pas donnée.

Chaque fois qu'un acte, par lui-même, ne peut former un enregistrement parfait, le porteur est autorisé à compléter cet enregistrement au moyen d'une déclaration s'y rattachant. Le registrateur, dans ce cas, doit faire mention de l'enregistrement de cette déclaration à la marge de l'enregistrement de l'acte. (Comm. page 94.)

L'enregistrement des déclarations pour renouvellement d'enregistrement, pour enregistrement d'arrérages, pour compléter un enregistrement ou pour toute autre fin quelconque, doit être fait dans un seul registre ayant un seul index.

Lorsqu'aux termes de la loi, une déclaration enregistrée devra être mentionnée à la marge de l'enregistrement originaire, il ne sera pas nécessaire de faire l'entrée de cette déclaration à l'index.

Dans le but de faire connaître au moyen du titre le contenu du bordereau enregistré, tout bordereau sera fait en double dont l'un sera déposé et l'autre remis au porteur annexé à l'acte et revêtu du certificat d'enregistrement. Ce certificat, en outre des indications déjà requises, devra contenir l'attestation que le double certifié est conforme à celui déposé et enregistré et à l'acte même pour ce qu'il en contient.

Le bordereau d'un ou de plusieurs actes ne doit contenir aucune matière étrangère à l'acte et ne doit être que le résumé du tout ou d'aucune partie de l'acte sur lequel il est fait. (Comm. page 107 et suiv.)

10. L'article 2138 sera augmenté de la disposition suivante :

Chaque fois qu'un propriétaire aura acquis différents terrains contigus par différents titres, il pourra faire enregistrer son droit par un seul bordereau fesant, en outre des énoncés déjà requis, celui de chaque titre et désignant les différents terrains contigus comme une seule et même propriété.

Cependant cette faculté n'est accordée qu'aussi longtemps que cette propriété ne sera pas cadastrée, à moins qu'elle ne le soit sous un seul numéro. (Com. p. 108)

11. Les mots "tutelle et curatelle" de l'article 2119 du Code Civil du Bas-Canada, doivent s'entendre dans le même sens que s'ils étaient remplacés par les mots "hypothèques du mineur ou de l'interdit."

Ainsi l'enregistrement d'un acte de tutelle ou de curatelle ne sera en aucun cas jugé suffisant et n'aura aucun effet quelconque à moins qu'il ne soit accompagné d'une déclaration s'y rapportant et contenant la désignation des immeubles affectés ou à moins que ces immeubles ne soient désignés dans l'acte lui-même. (Comm. page 62 et suiv.)

12. Les termes "qui en requiert l'enregistrement" de l'article 2026 du Code Civil du Bas-Canada, sont remplacés par "produit et enregistré" et cet article sera dorénavant lu comme si ces derniers termes remplaçaient les premiers.

13. La disposition suivante est ajoutée à l'article 2036 du Code Civil :

L'hypothèque judiciaire acquise depuis le premier Septembre 1860, frappe aussi seulement sur les biens que possède le débiteur au temps où le jugement est rendu ou l'acte judiciaire exécuté.

14. La disposition suivante sera à l'avenir censée faire suite à l'article 2029 du Code Civil réglant l'hypothèque légale de la femme :

Cette hypothèque ne date néanmoins que des époques respectives auxquelles tels héritages ou successions lui aviennent ou du jour que la donation a son effet.

En outre des peines portées contre le mari qui néglige de faire enregistrer sur ses immeubles les droits et hypothèques de sa femme, tout parent de la femme et même toute personne quelconque peut former et requérir cet enregistrement pour la femme, faire toute déclaration et se procurer toute copie d'acte nécessaires à cet effet et se faire rembourser par voie d'action ordinaire contre le mari (2113). (Com. p. 61 et suiv.)

La renonciation par la femme mariée et majeure à son hypothèque légale sur les immeubles de son mari pour lui permettre de les aliéner ou hypothéquer, vaut, et le dépot d'une copie de cette renonciation suffit pour autoriser le registrateur à faire la radiation de la dite hypothèque.

La femme mariée et majeure peut, si bon lui semble, au lieu de renoncer à son douaire ou à son hypothèque légale, permettre qu'ils soient primés par aucune charge réelle ou hypothèque consentie ou à consentir pour son mari. (Comm. page 60.)

15. L'article 2054 du Code Civil du Bas-Canada sera à l'avenir lu à l'effet qui suit :

Le débiteur ou le tiers détenteur ne peuvent détériorer l'immeuble affecté de privilége ou d'hypothèque en détruisant, enlevant ou vendant pour être enlevé tout ou partie des clôtures, des bâtisses, des bois debout, taillis ou haute futaie et des arbres fruitiers ou d'ornement qui s'y trouvent, ou tout ce qui peut faire partie par accession de l'immeuble. (Comm. p. 86.)

16. Chaque fois que par l'incendie d'un immeuble assuré le montant de l'assurance devient payable, ce

montant, à moins qu'il ne soit transporté pour la sûreté d'une créance particulière, doit être distribué entre les créanciers privilégiés et hypothécaires de la même manière que si l'immeuble eût été vendu par décret.

Le montant de l'assurance sera en ce cas payable par la compagnie d'assurance entre les mains du protonotaire du district où se trouvait l'immeuble incendié, qui sera seul autorisé à recevoir ce paiement.

Le protonotaire devra, dans ce cas, procédér de suite à la distribution de la somme payée de la même manière que si l'immeuble eût été vendu par le shérif.

Nul transport d'une police d'assurance sur un immeuble hypothèqué ne vaudra à moins que ce transport ne soit rendu public par l'enregistrement d'une déclaration du cessionnaire spécifiant le montant de la police d'assurance à lui transportée, la fin pour laquelle ce transport lui a été consenti, le nom de la compagnie qui a émis la police, la date et la durée de cette police et donnant la description de l'immeuble assuré (2151). (Comm. pages 134 et suiv.)

17. Lorsque quelqu'un, comme cessionnaire, légataire ou autrement, prendra titre pour permettre de radier en vertu d'un acte énoncé dans le permis comme enregistré et véritablement enregistré, le registrateur devra procéder à la radiation sans exiger la production de l'acte énoncé. (Comm. pages 129 et suiv.)

Lorsqu'il existe deux enregistrements du même droit réel, le registrateur ne peut se fonder sur le simple permis de radier de l'un d'eux pour radier l'autre.

Afin de détruire toute cause d'erreurs possible, lorsque, sur simple permis de radier, une radiation aura été faite, s'il est, par la suite, formé un nouvel enregistrement du même acte, avis devra être donné du

fait au registrateur et ce dernier devra faire mention du dernier enregistrement, à la marge du premier, pour lui servir d'indication dans ses recherches ultérieures.

La disposition suivante sera, à l'avenir, censée faire suite à l'article 2151 :

Et sur production d'une quittance du crédirentier ou de ses héritiers établissant que les arrérages de la rente courus jusqu'à son extinction ont été payés ou acquittés.

18. Après la mise en force du cadastre dans un comté d'enregistrement, aucune désignation n'y sera censée suffisante si elle n'énonce d'une manière correcte l'étendue du lot désigné, sa situation, d'aprés les points cardinaux, par rapport aux lots voisins, sa configuration et le numéro de chaque lot ou partie de lot voisin.

Ces indications devront à l'avenir être faites d'une manière correcte dans tout livre de renvoi non encore fait lors de la mise en force de cette disposition (2167).

19. La désignation d'une partie morcelée d'un lot cadastré ne sera en aucun cas jugée suffisante si elle ne contient d'une manière correcte l'énonciation exacte de l'étendue de la partie morcelée, de sa configuration, de sa situation par rapport au reste du lot et aux lots voisins, de la date du morcellement et des tenants et aboutissants par numéro (2168). (Com. p. 143 et suiv.)

20. Sur représentation faite au commissaire des terres de la Couronne, à la satisfaction de ce dernier, de l'existence d'une erreur ou d'une omission sur un plan ou dans un livre de renvoi quelconque, ce dernier ordonnera la correction de cette erreur et transmettra une copie de cette correction à l'inspecteur des bureaux d'enregistrement à la nomination duquel il sera pourvu ci-après et ce dernier devra, sans retard,

faire lui-même la correction nécessaire sur le plan et le livre de renvoi déposés entre les mains du registrateur (2168).

Dans toute correction d'un plan ou d'un livre de renvoi, s'il s'agit de l'omission d'un lot, ce lot y sera désigné comme suit: Supposant que le lot omis soit à la suite du lot No 120, ce lot devra être connu et désigné comme "lot 120, No 2," et ainsi de suite. (Com. p. 147)

Lorsque le cadastre d'un comté sera fait, le commissaire des terres de la Couronne transmettra au registrateur, avec le plan et le livre de renvoi, le premier volume d'un index aux immeubles en rapport avec iceux et préparé d'après la formule A du présent acte.

Cet index devra être fait et tenu conformément à la dite formule, savoir :

1. Il devra être laissé une en-tête à chaque feuillet destiné aux entrées d'un lot et cette en-tête devra servir à la mention des morcellements subséquents de ce lot.

2. Il devra contenir neuf colonnes avec les en-têtes imprimées qui se trouvent dans la dite formule A.

La première de ces colonnes contiendra le nombre d'entrées faites sur le lot;

La seconde, l'heure, la date et le numéro de l'enregistrement ainsi que le registre, le volume et la page où cet enregistrement est effectué ;

La troisième, la nature de l'acte enregistré ;

La quatrième, le nom du notaire instrumentaire et la date de l'acte ;

La cinquième, les noms, résidence et qualité du débiteur du droit réel ;

La sixième, les noms, résidence et qualité du créancier du droit réel ;

La septième, la nature et le montant de la créance, les termes et conditions de paiement et les noms des

tierces personnes nommées comme ayant des droits antérieurs ou auxquelles il est stipulé quelque droit ou délégué quelque paiement ;

La huitième, les transports ou subrogations et les noms et résidence du cessionnaire ou subrogé ;

Et la neuvième, les radiations totales ou partielles.

Le lot entier devra être désigné à l'entête en la manière prescrite par la section 18 du présent acte.

Immédiatement au-dessous de cette désignation, la mention de chaque morcellement soit du lot même, soit du droit de propriété, sera faite avec un renvoi à la page affectée aux entrées de cette partie morcelée ;

Les entrées sur la partie morcelée seront faites en la manière ci-dessus prescrite pour le lot entier ;

Il sera aussi laissé une en-tête à cette feuille pour la mention des subdivisions de cette partie morcelée et le renvoi à une feuille particulière pour chacune de ces subdivisions.

La partie morcelée sera désignée d'après la formule A et les indications de la section 19 du présent acte.

Immédiatement au-dessous de cette désignation la mention de chaque subdivision de la partie morcelée sera faite avec renvoi aux pages particulières qui leur sont affectées, de la même manière que pour les premiers morcellements.

Et il en sera fait de même à chaque subdivision subséquente de manière à ce qu'en aucun temps une page particulière de l'index soit affectée à chaque portion de terrain possédée en particulier. (Com. p. 147 et suiv.)

21. Lorsqu'un propriétaire divisera sa propriété en lots de ville ou de village,il devra fournir au registrateur, avec le plan et le livre de renvoi de cette division, un index preparé d'après les indications ci-des-

sous, contenant un nombre de feuilles de réserve suffisant pour la mention des subdivisions.

22. Lorsque le propriétaire, acquéreur d'une partie morcelée non encore enregistrée, fera enregistrer son titre, il devra produire en même temps, pour dépôt dans le bureau du registrateur, un plan de sa propriété donnant toutes les indications requises par la section 19 du présent acte.

23. A partir de la mise en force du nouveau système dans aucun bureau d'enregistrement, le registrateur cessera de tenir le livre appelé journal, livre de minutes ou livre de présentation.

Ce journal sera remplacé par un livre d'entrée que tiendra le registrateur d'après la formule B du présent acte et qui devra contenir six colonnes dans lesquelles les indications suivantes seront données, les nombres en chiffres, savoir :

La première contiendra le numéro d'enregistrement ; la seconde, la date et l'heure de l'enregistrement ; la troisième, le nom du porteur ; la quatrième, la nature de l'acte enregistré ; et la cinquième, le montant de la taxe et l'honoraire du registrateur.

Et la sixième colonne sera laissée en blanc jusqu'à la livraison de l'acte, et la mention de cette livraison y sera faite en donnant le nom de la personne à qui il est livré et la date de la livraison. (Comm. page 152.)

Un pareil livre devra être tenu pour l'entrée sommaire de toute déclaration pour renouveler ou pour compléter un enregistrement ; pour enregistrement d'arrérages d'intérêt ou de rente ; pour spécialisation d'hypothèque ou pour aucune autre cause quelconque.

Ce livre devra être fait conformément à la formule C du présent acte.

Il sera divisé en sept colonnes donnant les indications suivantes :

La première colonne contiendra le numéro sous lequel la déclaration est enregistrée ;

La seconde, l'heure et la date de l'enregistrement de la déclaration ;

La troisième, le nom du porteur ;

La quatrième, le nom du déclarant ;

La cinquième, la nature de la déclaration ;

La sixième, le montant de l'honoraire du registrateur ;

Et la septième sera laissée en blanc pour y énoncer la date et la délivrance de cette déclaration après qu'elle aura été enregistrée et le nom de la personne à qui elle est délivrée. (Page 152)

24. Et pour arriver au bon fonctionnement du nouveau système d'enregistrement et à la tenue régulière des bureaux qui en sont chargés, le Lieutenant-Gouverneur en Conseil nommera, dans les six mois qui suivront la mise en force du présent acte, un inspecteur qui sera chargé de la surveillance des bureaux d'enregistrement.

Ce fonctionnaire devra être choisi parmi les membres de la profession de notaire ou d'avocat. Il devra posséder les langues française et anglaise et avoir une connaissance parfaite des lois d'hypothèques et d'enregistrement.

La mise en fonctionnement de l'index aux immeubles dans chaque comté devra se faire sous sa surveillance immédiate et d'après ses instructions. Il devra aussi surveiller la tenue des livres de chaque bureau et ordonner les changements nécessaires pour arriver au plein fonctionnement de la loi.

Chaque fois qu'une plainte sera portée contre un registrateur soit pour malversation ou incurie, l'inspecteur, sur l'ordre du Gouverneur en Conseil, devra s'enquérir du fait sur les lieux et il pourra à cette fin assigner devant lui tout témoin et prendre sa déposition.

Immédiatement après avoir fait cette enquête, il devra en faire rapport à l'exécutif en accompagnant ce rapport des dépositions prises et de toute pièce justificative offerte à l'enquête.

25. Il sera du devoir de chaque registrateur d'adresser chaque année à l'inspecteur, dans le cours du mois de Janvier, un rapport constatant sous quelle autorité il a fourni son cautionnement et, si ce cautionnement est personnel, donnant les noms de ses cautions et leur résidence et donnant le nom de son député et son temps d'office.

Et chaque fois que l'inspecteur pourra établir qu'un cautionnement est invalide ou qu'un député registrateur n'a pas les qualifications nécessaires pour remplir sa charge, il devra en informer de suite l'exécutif.

26. A partir de la mise en force du présent acte, personne ne pourra occuper la charge de député registrateur, à moins qu'il ne soit membre du barreau ou de la profession de notaire, sans avoir subi devant l'ins. pecteur un examen sur toute la partie des lois des priviléges et hypothèques et d'enregistrement qui se rattache à la tenue des bureaux d'enregistrement ou qui touchent aux devoirs du registrateur.

Les questions et les réponses de cet examen devront être couchées par écrit et certifiées par la signature de l'inspecteur et de l'aspirant.

Toute chambre des notaires de cette Province est aussi autorisée à faire tels examens.

Si l'examen est jugé satisfesant, la chambre des notaires ou l'inspecteur, suivant le cas, en donnera un certificat à l'aspirant qui pourra dès lors occuper la charge de député registrateur.

Mais si l'examen a eu lieu devant l'inspecteur et que l'aspirant soit renvoyé, l'inspecteur sera tenu sur sa demande de lui délivrer une copie certifiée des questions et réponses de son examen.

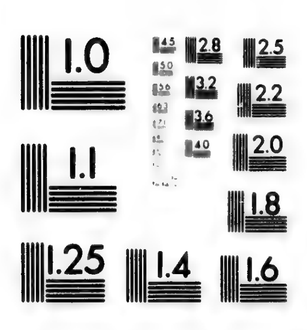
Et l'aspirant pourra dans ce cas, soumettre son examen à l'exécutif qui pourra, si bon lui semble, ordonner à l'inspecteur soit de recommencer l'examen, soit de donner à l'aspirant un certificat de capacité d'après l'examen fait.

27. L'inspecteur des bureaux d'enregistrement tiendra sa charge durant bonne conduite. Il devra, avant d'entrer en fonctions, prêter les serments d'allégeance et d'office d'usage. Ses émoluments seront pris à même le fonds spécial créé par la loi des timbres sur les enregistrements et seront fixés par le Lieutenant Gouverneur en Conseil ; mais ils ne devront pas excéder la sommè de $ de traitement annuel en sus des frais du bureau qui n'excèderont pas la somme de $ et des frais de voyage. (Com. sur l'org. p. 164 et suiv)

28. Chaque fois que dans les titres XVII et XVIII du Code Civil du Bas-Canada, les termes " demande," " bordereau," demande ou bordereau," " avis ou bordereau" se rencontrent, ils signifient déclaration par avis, excepté lorsque le terme bordereau est employé dans son acception propre et désigne un document destiné à former un enregistrement originaire.

Aucune disposition du présent acte n'aura l'effet d'abroger en aucune manière les dispositions des titres XVII et XVIII du Code Civil auxquelles elle se rapporte, à moins de dérogation expresse ; mais elle devra s'entendre comme expliquant ou complétant ces dispositions.

IMAGE EVALUATION
TEST TARGET (MT-3)



6"

Autorités et Auteurs Cités dans cet Ouvrage.

AUTEURS:

Pothier.
Ferrière.
DuRousseaud de Lacombe.
Jussieux de Montluel.
Pigeau.
Troplong.
Grenier.
Pannier.
Delvincourt.
Persil.
Tarrible.
Buretey.
Hervieu.
Tissandier.
Sévin.
Fœlix et Henrion.

AUTORITÉS:

Ord. 4 V. c. 30.
Statuts refondus B. C. 25 V. c. 11, 27 et 28 V. c. 40.
Code de proc. civ. B. C.
L. C. Jurist.
Annotations de Sirey,
Statut prov. 31 V. c. 20.

rnge.

r.

ENRION.

r.
S DE SIREY,
OV. 31 V. c. 20.

FORMULI

(MANIÈRE DE TENIR L'INDEX

Page de l'index.

LOT NO

Ce numéro contient 3 arp. x 30 arp., tient devant à la Rivière Jé
priétaire : Pierre Normand.

MOI

MUTATIONS PARTIELI

Au besoin l'indication des morcellements peut être faite comme suit seulement :

1o.

Voir No 15904 index p. 3001.

2o.

Voir No 16004 index p. 3150.
etc., etc.

Vente par Pierre Normand à Louis Huot de 1 arp. x 10 arp., tenant
au N. E. au lot No DEUX.—Enreg. No 15904.—Plan fourni par l'acqu
" lot No UN A."—Feuille ouverte à l'index pour cette partie à la page 3

Cession d'usufruit par Pierre Normand à Joseph Caron pour la vie
numéro UN, et à l'ouest au numéro UN A.—Enr. No 16004.—Plan dépos
lot numéro UN B.—Feuille ouverte à l'index à la page 3150.

Nombre d'entrées.	Indication de l'enregistrement.	Nature de l'acte.	Nom du notaire. Date de l'acte.	Débiteur du droit réel : acquéreur, débiteur, donataire, défendeur, mari, tuteur, curateur, etc.	Créancier du droit réel : vendeur, créancier, donateur, demandeur, femme, mineur, interdit, etc.
1	15800—9 hr. A. M. 2 janvier 1868. Reg. A. Vol. 26, p. 307.	Vente.	P. Lallier, notaire. 15 Déc. 1867.	Pierre Normand, cultivateur de Terrebonne.	Louis Jasmin, cultivateur de Lachenaie.
2	15840—10 hr. A. M. 7 janvier 1868. Reg A Vol. 26, p. 307.	Obligation.	P. Bazin, notaire. 6 janvier 1868.	Pierre Normand.	Pierre Payette, marchand de Terrebonne.
3	15869—Midi 12 janvier 1868. Avis No 150. 9 h. A.M. 13 janvier 1868.	Tutelle.	2 janvier 1868.	Pierre Normand.	Louis, Paul, Jacques, Zoé et Jean Normand.
4	15904—1 hr. P. M. 16 Mars 1868.	Vente.	P. Roynot. 8 mars 1868.	Pierre Normand.	Louis Huot, cordonnier de Terrebonne.

RMULE A.

NIR L'INDEX AUX IMMEUBLES.)

Projet d'un index aux immeubles pour un comté supposé de 3000 lots entiers.

OT NO 1.

levant à la Rivière Jésus, derrière au second rang, d'un côté à la limite Est du Comté et de l'autre au No DEUX. Pro-

MORCELLEMENTS.

ATIONS PARTIELLES, CESSIONS D'USUFRUIT, EMPHYTÉOSES.

1o

arp. x 10 arp., tenant en front à la rivière, en arrière à l'est, et d'un côté au S. O. au lot No UN, dont il est détaché, et Plan fourni par l'acquéreur déposé sous No 1—Cette partie divisée est désignée au dit plan et devra être connue comme cette partie à la page 3001.

2o

ph Caron pour la vie durant de ce dernier, de 1 arp. x 5 arp., tenant en front à la rivière, en profondeur et à l'est au lot No 16004.—Plan déposé par l'usufruitier sous No 50.—Cet usufruit est désigné au dit plan et sera connu comme " Usufruit page 3150.

3o etc.

ncier du droit réel : endeur, créancier, teur, demandeur, , mineur, interdit, etc.	Nature et montant de la créance ; Termes et conditions de paiements ; Noms des tierc s personnes désignées comme ayant des droits antérieurs ou auxquelles il est stipulé quelque droit.	Transports, subrogations, Noms des Cessionnaires et subrogés.	Radiations.
s Jasmin, cultivateur Lachenaie.	Prix : quinze mille livres ancien cours. Termes : 3000 frs payés comptant, 3000 frs payables sous six mois, et le reste, 1000 frs, en juin 1870 et même somme en janvier chaque année sans intérêt. Et à la charge d'une rente annuelle et viagère en faveur de Louis Andegrave, détaillée en l'entrée 15800.		
re Payette, marchand e Terrebonne.	Cent piastres payables dans un an avec intérêt de douze par cent.	Transportée à V. Hudon, marchand de Montréal, acte 7 fév. 1868, enreg. No 15896.	
is, Paul, Jacques, Zoé Jean Normand.	Part d'inventaire de chaque mineur : $150.00		
is Huot, cordonnier de errebonne.	Vente de la partie divisée " No UN A " avec hypothèque en garantie contre tous troubles jusqu'au montant de $800.00		Radié au total. Voir dép. No 800

FORMULE B.

FORMULE B.

(Manière de tenir le livre d'entrée au journal)

Année 1869.

Numéro d'enregistrement.	Heure et date de l'enregistrement.	Nom du porteur.	Nature de l'acte	Nature de l'enregistrement.	Taxe.	Honoraire.		Nom de la personne reprenant l'acte. Date de la livraison.
					Cts.			
16809	9 h. A. M. 18 Août	Pierre Brion	Vente	Entier	30	$1	50	Louis Boivin 15 Décembre 1869.
16810	10¼ h. A.M. " "	Lonis Boivin	obligation	Extrait	15	1	00	Poste add. "L.Boyer Ste Thérèse" 3 Janv 1870.
16811	1 h. P. M. " "	Joseph Laurent	Tutelle	Entier	15	1	10	Poste add " L. Bélauger Ecr. av. Montréal 1er Sept. 1869.
16812	10 h. A. M. 19 "	Léon Boyee	Echanges	Bordereau	30	1	80	
16813	3 h. P. M. 20 "	Toussaint Trudel	Transpart	Entier	15	1	20	
16814	11½ h. A.M. 22 "	Louis Lenoir	Testament	Extrait	30	1	00	
16815								
76816								

FORMULE C.

(Manière de tenir le livre d'entrée des déclarations.)

ANNÉE 1869.

Numéro d'enregistrement.	Heure et date de l'enregistrement.	Nom du porteur.	Nom du déclarant.	Nature de la déclaration	Honoraires.		Date de la livraison. Nom de la personne reprenant la déc.
					$	cts.	
125	10 h a m 8 juil.	Pierre Paquet.	Léon Leblanc	Renouvelleme't	1	10	
126	3 h p m "	Amen Corner	Henry Dnnbar	Arrérag de rente	1	20	
127	10½ h a m 9 "	Joseph Aumond	Joseph Aumond	Pour hyp judic	1	00	Jôseph Aumond, 4 avril 1870.
128	2 h p m "	Louis Vien	Christ Lesueur	" " légale	1	00	
129	9 h a m 10 "	Jean Auclair	Jean Auclair	" ren à douai'	1	00	
130	Midi " "	Philias Leclair	Pierre Gascon	" " à comté	1	00	Poste ad. porteur Montréal, 2 nov. 1869.
131	2¼ h p m "	Cl. Melançon	L N Fauret	" déc testa'nt	1	00	
132							
133							
134							

Page 3340

" LOT NUMÉRO A. A."

Ce numéro contient un demie arpent de front sur un arpent de profondeur tient au front à la rivière au profondenr à l'est et d'un côté à l'ouest au lot numéro UN A. A. de l'autre côté au numéro DEUX.—Propriétaire : Léon Leblanc.

Morcellements :

Mutations partielles, Cessions d'usufruit, Emphytéoses.

Page 3001.

" LOT NUMÉRO UN A"

Ce numéro détaché du numéro UN contient 1 arp. tient en front à la rivière en arrière à l'est et d'un côté au S. O. au lot numéro UN A au N. E. au lot numéro DEUX—Propriétaire: Louis Huot.

MORCELLEMENTS :

Mutations partielles, cessions d'usufruits, emphytéoses.

1o.

Vente par Louis Huot à Léon Leblanc d'un demi arpent de front sur un arpent de profondeur, tenant en front la rivière en profondeur à l'est et d'un côté à l'ouest au lot numéro " UN A " dont il est détaché et de l'autre côté au lot numéro DEUX Enr. No 1630. Plan fourni par l'acquéreur déposé sous No 184.—Cette partie subdivisée est désignée au dit plan et devra être connue comme " lot numéro UN A. A."—Feuille ouverte à l'index pour cette partie page 3340.

2o. etc., etc.

1	15904 — 1 h. P. M. 16 Mars 1868.	Vente	P. Roy notaire 8 Mars 1868.	Louis Huot cordonnier de Terrebonne.	Pierre Normand cultivateur de Terrebonne.	Prix : Huit cents piastres Termes : Trois cents piastres payées comptant Balance payable 100 piastres en Mai 1872 et cent piastres à même date chaque année suivante sans intérêt.		

TABLE ALPHABETIQUE DES MATIERES.

A

B

C

D

E

F.

G.

H.

I

J

L

M

O

P

OUVRAGES DE DROIT

EN VENTE A LA MEME LIBR[illegible]

CODE CIVIL DU BAS-CANADA,—augmenté des autorités [illegible] codificateurs dans le projet soumis à la législature ; d'un [illegible] ments introduits par le Code Civil dans les lois du Bas-Canada, [illegible] alphabétique des matières, par E. Lef. de Bellefeuille. 1 volume [illegible]

ŒUVRES DE POTHIER.—8 volumes in-4to.

BOURJON.—Le droit commun de la France et la Coutume de Paris [illegible] principes. 2 volumes in-folio.

GUYOT.—Répertoire universel et raisonné de jurisprudence civile, [illegible] canonique et bénéficiale. 17 volumes in-4to.

PIGEAU.—La procédure civile du Châtelet de Paris. 2 volumes in-4to.

BLACKSTONE.—Commentaires sur les lois anglaises, avec des notes [illegible] Christian. Traduction de N. M. Chompré. 6 volumes in-8°.

DOMAT.—Œuvres complètes. 4 volumes in-8°.

FERRIÈRE.—Nouvelle traduction des Institutes de l'Empereur [illegible] 7 volumes in-12.

ESCHBACH.—Introduction générale à l'étude du droit, Encyclopédie [illegible] 1 volume in-8°.

FRANQUEVILLE.—Les institutions politiques, judiciaires et [illegible] l'Angleterre. 1 volume in-8°.

LANGLOIX.—Principes généraux de la Coutume de Paris, [illegible] texte et les ordonnances qui y ont rapport, sont rangés dans [illegible] dique, pour en faciliter l'usage. 1 volume in-[illegible]

RAMSAY (T. K.)—Notes sur la Coutume de Paris. 1 volume in-[illegible]

DESAUTELS ([illegible])—Manuel des Curés pour le bon gouvernement [illegible] des Paroisses et des Fabriques dans le Bas-Canada, avec un [illegible] dice. 1 volume in-12.

CLERC.—Manuel théorique et pratique et Formulaire [illegible] Notaires. 2 volumes in-8°.

AUGAN.—Cours de Notariat. 1 volume in-8°.

FORMULAIRE POCKET des actes des [illegible]

LEDRU.—La clef du Notariat, ou [illegible] élémentaire du Notariat. [illegible]

N. B.—On trouvera [illegible] [illegible]